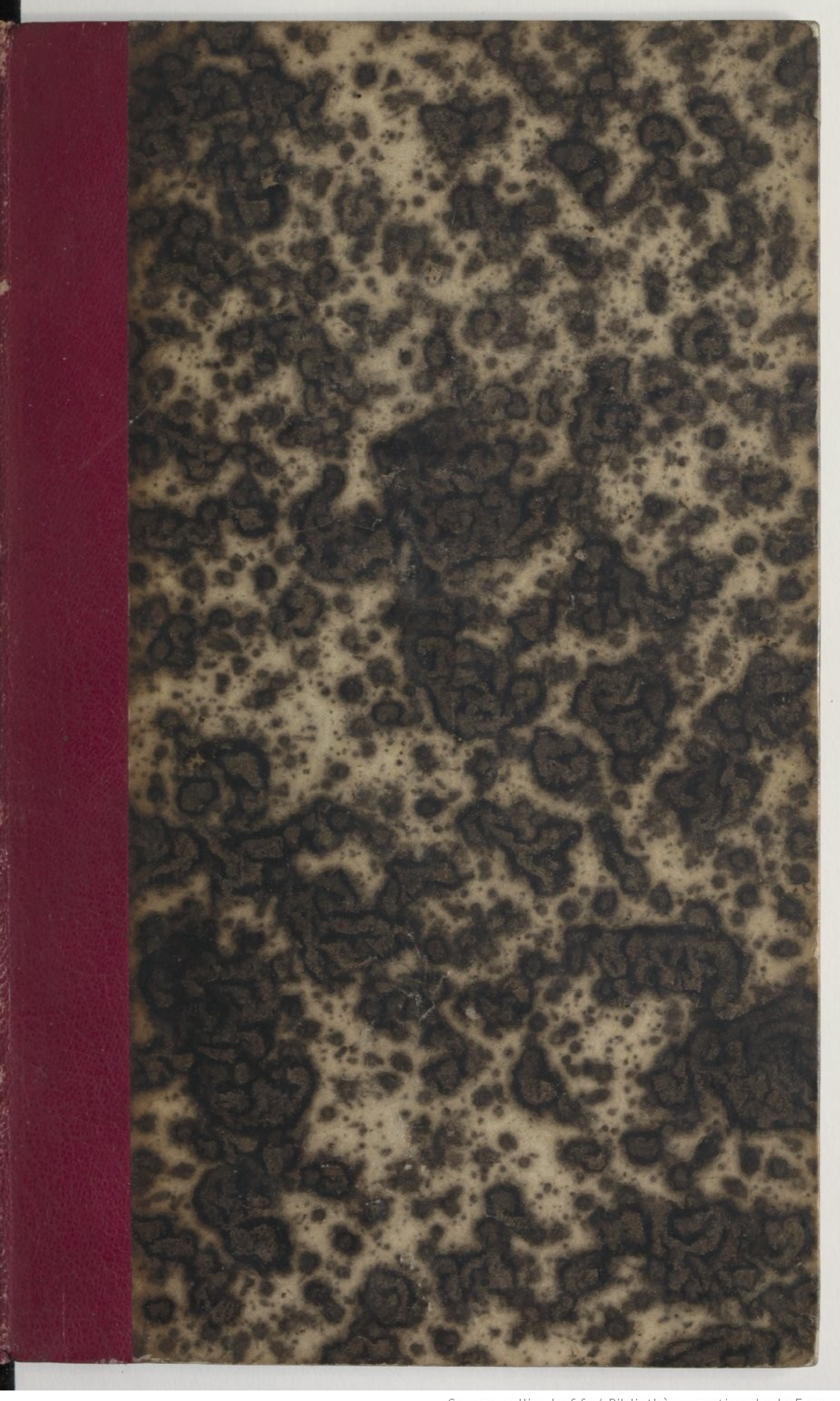
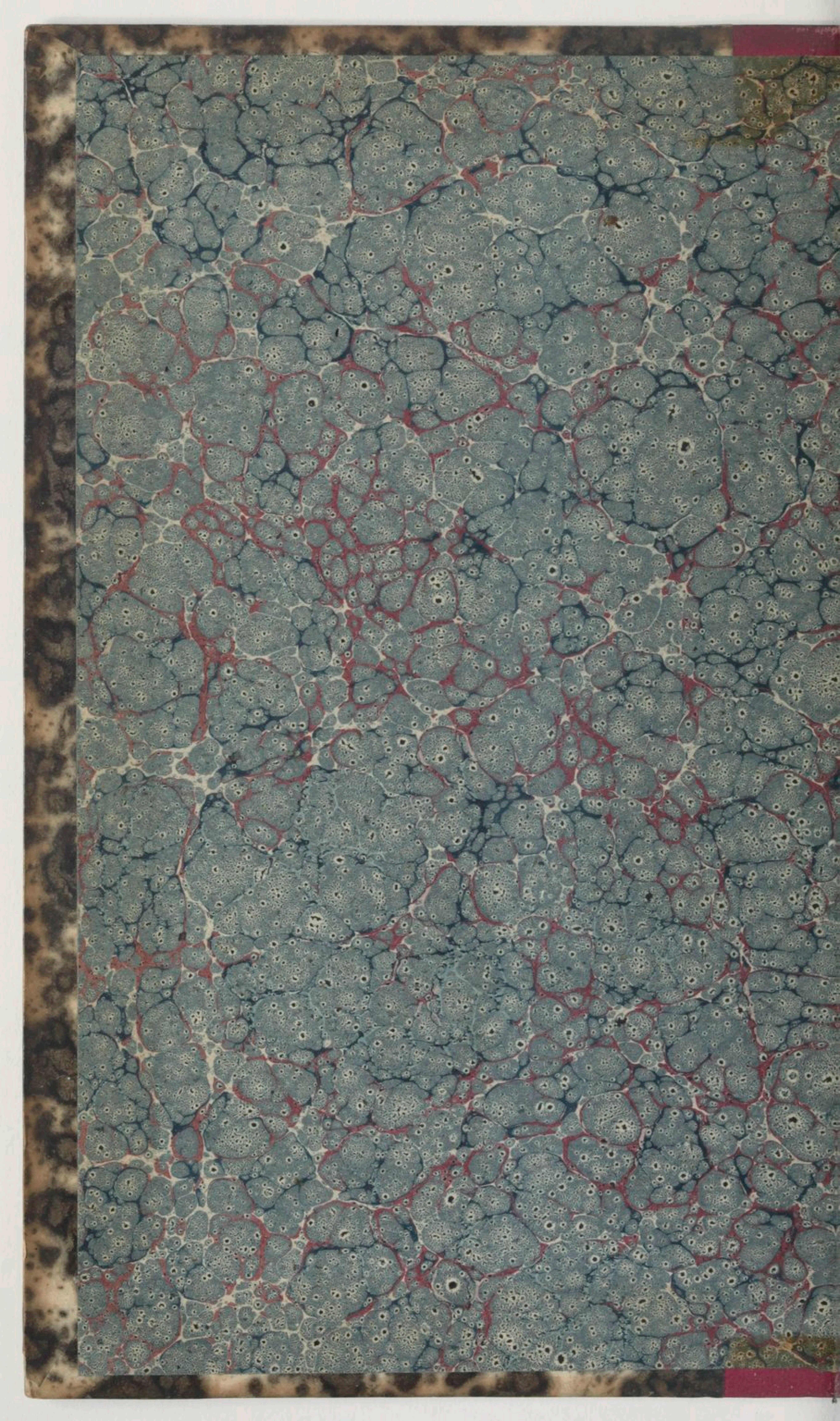
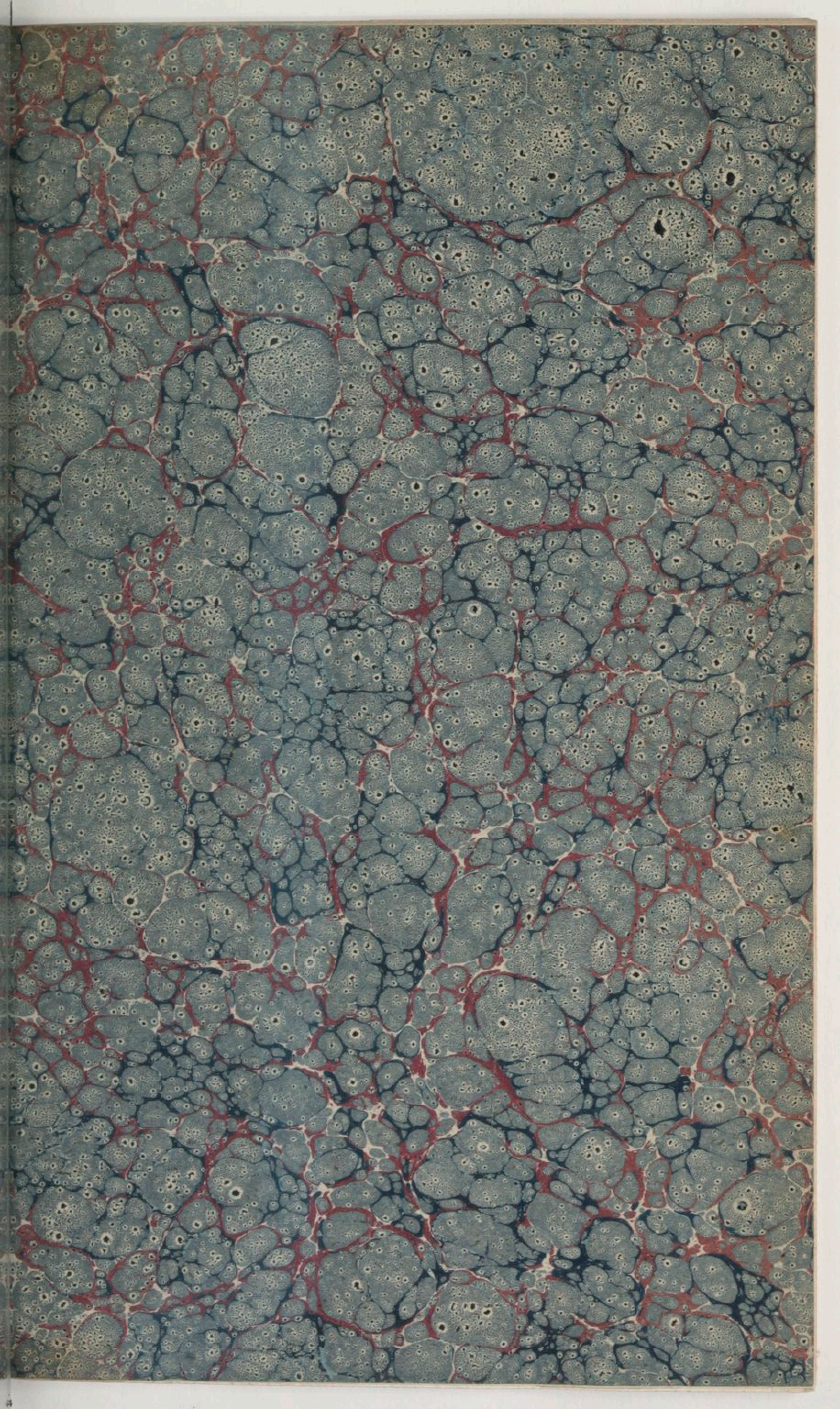
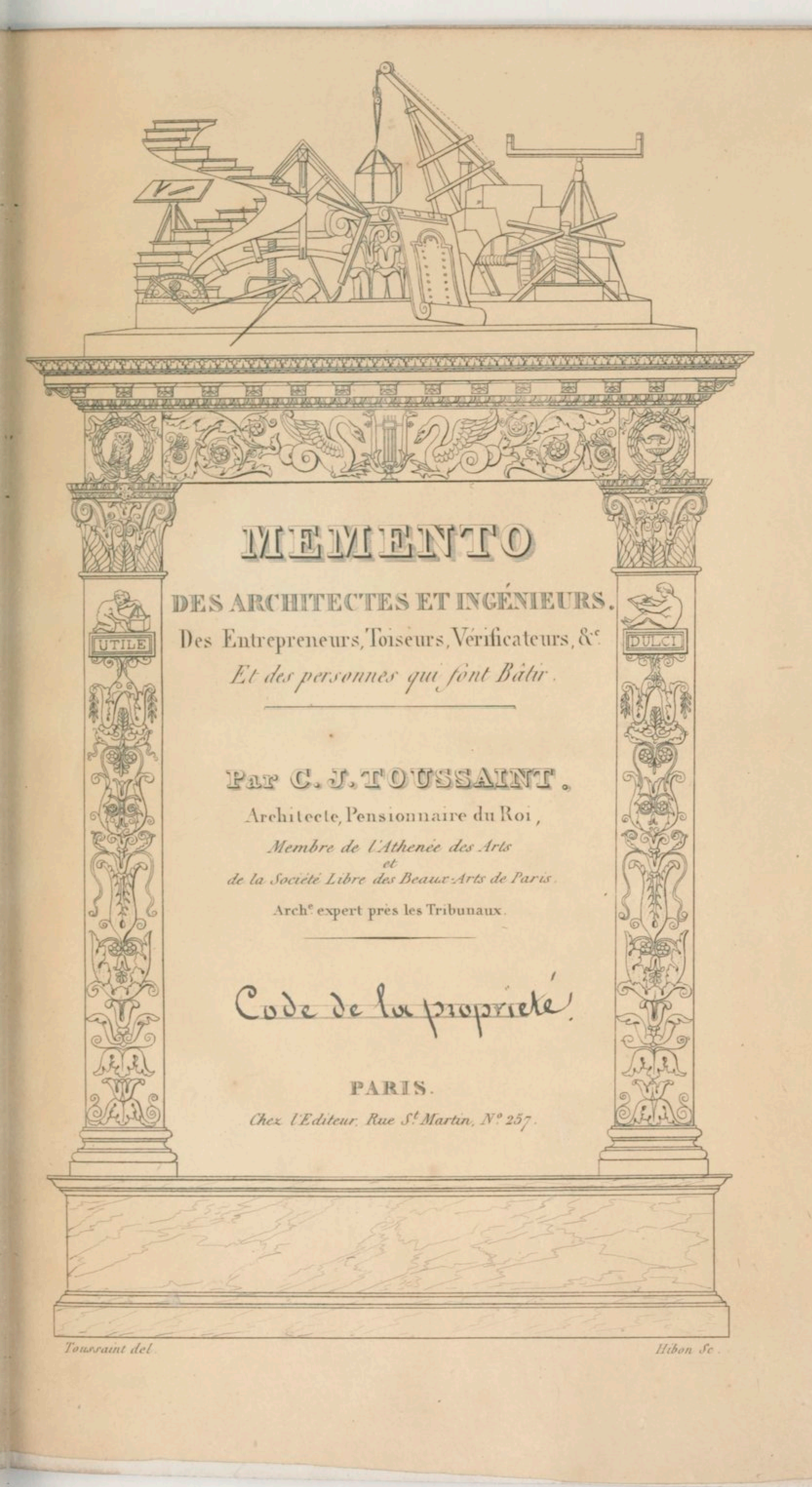
# Code de la propriété, ou Traité complet des bâtimens, des forêts, des chemins, des plantations, des mines et carrières [...]










# MEMENTO

## DES ARCHITECTES ET INGÉNIEURS.

Des Entrepreneurs, Toiseurs, Vérificateurs, &c.

*Et des personnes qui font Bâtir.*

**Par C. J. TOUSSAINT.**

Architecte, Pensionnaire du Roi,

*Membre de l'Athenée des Arts et de la Société Libre des Beaux-Arts de Paris.*

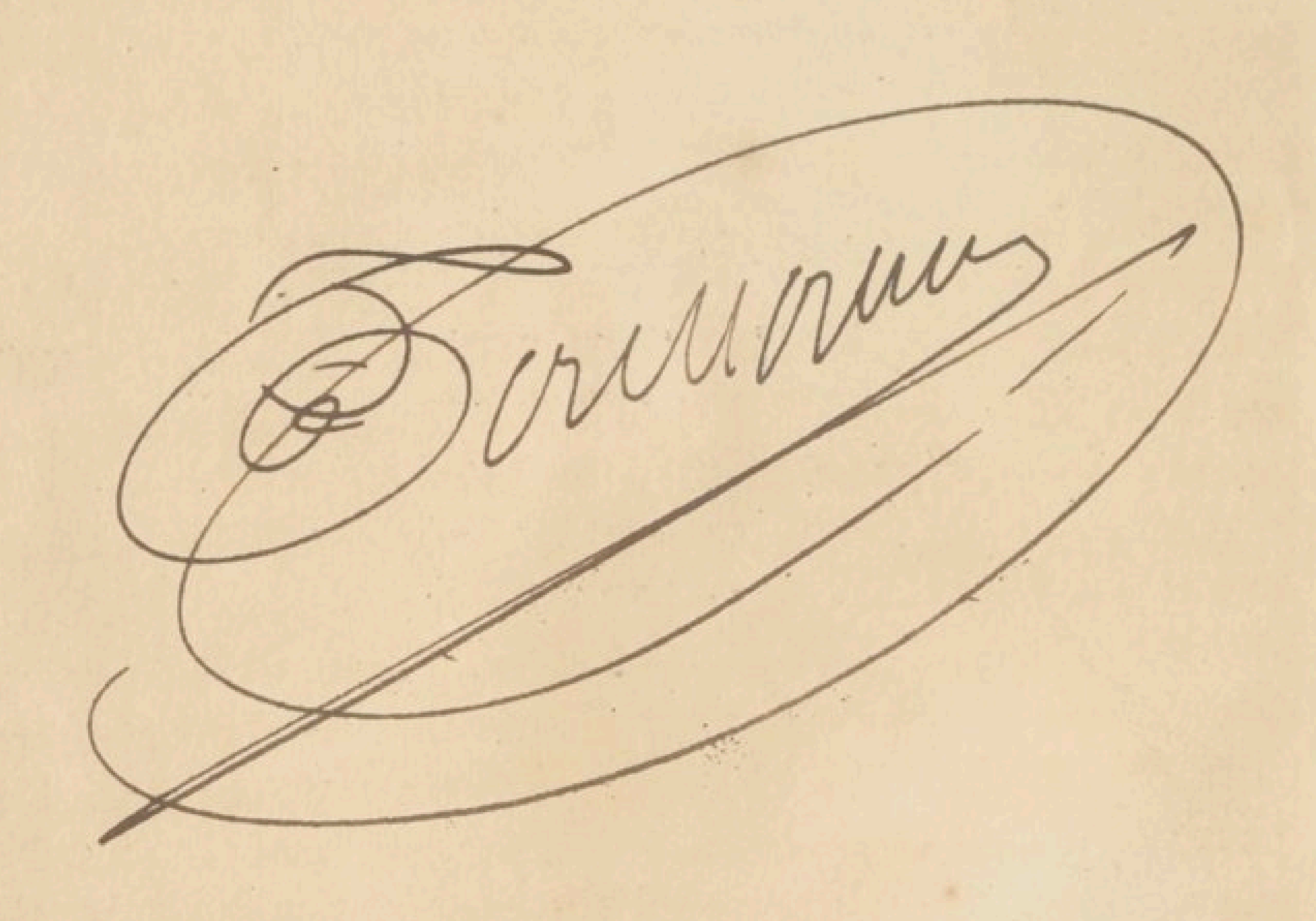
Archte expert près les Tribunaux.

Code de la propriété.

PARIS.

*Chez l'Editeur, Rue St. Martin, No. 257.*

*Toussaint del.* *Hibon Sc.*



# CODE

# DE LA PROPRIÉTÉ.

I.

PARIS. — IMPRIMERIE DE CASIMIR, RUE DE LA VIEILLE-MONNAIE, N° 12,
Près la rue des Lombards et la place du Châtelet.

# CODE
# DE LA PROPRIÉTÉ,

OU

## TRAITÉ COMPLET DES BATIMENS,
## DES FORÊTS, DES CHEMINS, DES PLANTATIONS, DES MINES ET CARRIÈRES, ET DES EAUX,

CONTENANT

L'analyse raisonnée des lois, ordonnances et décisions judiciaires relatives aux biens particuliers, communaux et domaniaux; les clôtures et murs mitoyens, haies et fossés, bornage et curage; les servitudes; les manufactures et usines sur les cours d'eau et autres; les règles du voisinage; les cas fortuits; les ventes, actions judiciaires, locations, baux, cheptels, tacite réconduction, états de lieux; régime des forêts, constructions près desdites et défrichemens; carrières et minières; routes et chemins publics, sentiers vicinaux, fossés et plantations qui les bordent; terres vaines et vagues, pacage et vaine pâture; police des fleuves, rivières, sources, canaux, étangs et pièces d'eau; alluvions, chemins de halage, dessèchement des marais; usufruitiers; propriétés indivises; priviléges, hypothèques, prescriptions; meubles et immeubles selon la loi; devis et marchés, garantie des architectes et des entrepreneurs; grande et petite voirie, alignemens, voie publique; expropriations pour cause d'utilité publique et fortifications; compétence administrative et judiciaire, conflits; experts, arbitrages volontaires et d'office, etc.;

APPUYÉ

Des arrêts des Cours royales et de cassation qui forment la jurisprudence actuelle, et des décisions ministérielles; avec indication des textes, afin de pouvoir y recourir au besoin;

PRÉCÉDÉ

Des principes généraux du droit civil invoqués par les légistes, et suivi de modèles de procès-verbaux d'expertise, de rapports d'arbitres, etc., et d'une table analytique;

A L'USAGE

De MM. les architectes-experts et ingénieurs; des notaires, avoués et avocats; des maires et juges de paix, et des propriétaires.


**PAR C. J. TOUSSAINT,**

ARCHITECTE, EX-CONTRÔLEUR DES BATIMENS DE LA COURONNE, PENSIONNAIRE DU ROI, EXPERT PRÈS LES TRIBUNAUX, MEMBRE DE L'ATHÉNÉE DES ARTS, DE LA SOCIÉTÉ LIBRE DES BEAUX-ARTS DE PARIS, ETC.




**PREMIÈRE PARTIE.**


## A PARIS,

CHEZ FÉLIX, ÉDITEUR, RUE SAINT-MARTIN, N° 257;
CARLIAN-GOEURY, LIBRAIRE, QUAI DES AUGUSTINS, N° 41;
CHAUMEROT, LIBRAIRE, PALAIS-ROYAL, GALERIE D'ORLÉANS, N° 4;
ET PLACE DAUPHINE, N° 6.

1833.

# L'AUTEUR DU MEMENTO DES ARCHITECTES

## A MM. LES SOUSCRIPTEURS.

MESSIEURS,

J'ai à me justifier auprès de vous de la longue interruption qu'a éprouvée la publication du *Memento*, depuis sa sixième livraison.

Tourmenté, fatigué de mille chagrins domestiques qu'il est inutile de retracer ici, j'étais parvenu cependant à rassembler les matériaux qui devaient former la septième livraison, et j'avais disposé l'*analyse des lois et ordonnances relatives aux bâtimens*, etc., conformément aux promesses faites par le Prospectus. (*Voyez* Introduction, page xxviij.)

Ce travail, qui devait faire le sujet d'un seul volume, allait être livré à l'impression, lorsque mes affaires m'obligèrent de faire un voyage de trois mois.

J'avais élevé deux jeunes gens, deux frères : l'aîné, toujours rétif à mes leçons, voyant constamment mauvaise compagnie et se livrant à des habitudes crapuleuses, avait fini par crocheter mes tiroirs et par me voler pour satisfaire à ses débauches et aux exigences du jeu. Je fus donc obligé de le chasser en 1829, toutefois après lui avoir procuré, par mes relations, un emploi pour le distraire de ses désordres; mais, conseillé par une femme sans principes et sans éducation, il continua son train de vie et se fit congédier par les entrepreneurs qui avaient bien voulu l'employer. Je l'abandonnai alors, quoiqu'à regret, et reportai toutes mes affections sur son jeune frère à qui je

donnai ma confiance entière; car c'était lui qui veillait aux affaires du bureau, et qui, muni de ma signature, était chargé de recevoir tous mes deniers.

Je m'aperçus bientôt que ce dernier négligeait ses devoirs; que, depuis l'absence de son frère, il sortait furtivement sans me rendre compte de ses fréquentations. Il devenait soucieux, distrait, taciturne; tout se faisait de travers; le travail (quand on travaillait) était criblé d'erreurs, et après l'avoir attendu long-temps, il me fallait le recommencer; mais les affaires m'éloignant très-souvent de mon bureau, j'y faisais peu d'attention : ce fut un tort. Ce malheureux voyait son frère, qui lui inculquait ses affreux principes, et se coalisant en mon absence, à l'aide de deux femmes perdues, dont l'une loua un logement sur mon palier, y apporta quelques bribes de meubles pour simuler un emménagement, et donnant congé quelques jours après sous un prétexte quelconque, je fus entièrement dévalisé; on avait passé pendant plusieurs nuits dans ce logement tous les objets d'arts qui composaient ma bibliothèque et mon cabinet, objets que je rassemblais à grands frais depuis vingt-neuf ans, et qui composaient toute ma fortune; les seuls gros meubles restèrent, que l'on n'avait pu enlever, et je retrouvai la maison vide à mon retour.

Dénué ainsi de tout inopinément, je me hâtai de réclamer de mes cliens ce qui m'était dû par eux; mais le jeune émule de son digne frère avait tout reçu, et je me trouvai sans aucunes ressources.

Ainsi me payèrent de leur éducation, de mes soins, de ma tendresse et de ma confiance, deux jeunes gens qui me devaient tout; ainsi fut perdue en quelques jours toute une existence d'artiste, toute une carrière d'études, de travail et d'honneur; en un mot, jamais ingratitude n'a été plus révoltante, jamais vol plus audacieux n'a été commis, jamais coupables n'ont été plus effrontés et plus insolens, persuadés qu'ils sont, d'ailleurs, qu'un lien me retiendrait toujours si j'avais une velléité de les livrer à la justice régulière; car il est dans le monde des situations qui paraissent inexplicables à ceux qui n'en

connaissent pas les causes. Par exemple, on est quelquefois condamné à souffrir tout, à cause d'une similitude de profession, et encore pour conserver intact un nom qui serait déshonoré par le crime d'un seul; préjugé bizarre, injuste, ridicule, qu'en faisant sonner bien haut les progrès de notre civilisation, nous n'avons pu encore bannir de nos idées comme nous l'avons rayé de nos codes!

Il n'y a donc que mes amis qui puissent apprécier les raisons de convenances qui m'interdisent toutes poursuites judiciaires: aussi, ceux qui m'ont si indignement dépouillé s'en prévalent-ils tellement, que je les crois encore à Paris, et qu'ils cherchent même à s'excuser en calomniant leur victime: ce qui est le comble de la bassesse et de l'effronterie.

Telle est la cause de ce long retard dont vous vous plaignez avec raison, messieurs; c'est un coup de foudre que je ne pouvais ni prévoir, tant les liens qui m'attachaient à ces deux individus me paraissaient sacrés et indissolubles, ni empêcher, puisque j'étais absent.

Par suite de ce malheur irréparable, pénétré de douleur de cette infâme conduite et d'une ingratitude qui me privait de tout (car on ne m'a pas même laissé mes habits, je me suis retrouvé ne possédant que mon porte-manteau, parce que je l'avais avec moi, et quelques meubles qui auraient été reconnus), je faillis perdre toutes mes facultés morales; une maladie de langueur et de découragement s'empara de moi, et sans le secours de quelques amis sincères, que je prie ici de recevoir le témoignage de ma vive gratitude, j'aurais mis fin à des jours depuis si long-temps abreuvés d'amertume par ceux que j'ai comblés de mes bienfaits; car la perte de ma fortune n'est rien comparée aux plaies de l'âme qui sont insupportables: ces dernières sont un poids affreux que rien ne saurait alléger.

Cependant mille distractions me furent offertes; on m'entoura, je fus aidé, encouragé, et, dans ce siècle que l'on dit si égoïste, tant de sollicitude me rendit un peu de courage; je repris le travail..... le travail qui fut la consolation de ma vie

entière ! Ah ! si les oisifs et les gens dissolus savaient quel bonheur, quelles douces jouissances sont attachées au travail, ils seraient vertueux, et la société serait bientôt débarrassée de tous les êtres vils qui la dégradent et l'obsèdent !...

Ma première pensée fut alors de remplir mes engagemens envers vous, messieurs ; mais toutes mes notes avaient disparu... plus de manuscrit... tout était à refaire... Voulaient-ils le vendre comme tout le reste?... Dès-lors, je m'arrêtai à un plan nouveau ; je pensai que l'abrégé qu'ils avaient en leur possession pourrait bien suffire pour justifier le titre de *Memento*, puisqu'il présentait une analyse des lois et ordonnances qu'il convenait de consulter en matière de bâtimens ; mais ces analyses arides m'ont paru dès-lors insuffisantes et incommodes en ce sens, qu'étant très-succinctes et ne formant qu'une sorte de nomenclature, il fallait avoir constamment recours aux sources : en conséquence, j'étendis mon texte de manière à faire de cette partie du *Memento* un *Traité spécial,* ou CODE DE LA PROPRIÉTÉ, qui, épargnant d'autres recherches, pût servir de guide ou de *memento,* non-seulement aux artistes pour lesquels notre ouvrage est écrit, mais encore à messieurs les avoués, avocats, notaires, aux administrateurs, et même aux propriétaires et à leurs gérans. Ce travail ainsi complété, qui produit deux forts volumes au lieu d'un demi-volume, se sépare maintenant du corps de l'ouvrage, dont le prix est augmenté de 7 francs pour les deux premières séries de souscripteurs : aussi sera-t-il beaucoup plus utile, puisque, tel qu'il est maintenant, ce *Code* tiendra lieu d'un grand nombre de traités spéciaux composés par de savans jurisconsultes, mais qui, n'ayant en vue que *le droit,* se sont plu à élaborer quantité de questions surabondantes qui ne sont pas de notre sujet.

Ces recherches, toutes substantielles, m'ont coûté quinze mois d'une aptitude tenace dont je ne me croyais plus capable après tant de malheurs, mais qui, du reste, m'a sauvé de mon désespoir ; et, sous ce rapport, c'est peut-être un bien que mon premier manuscrit m'ait été soustrait.

C'est ainsi qu'avec le temps de l'impression, trois années se sont écoulées sans que la suite du *Memento* parût.

Je devais cette explication à tous mes souscripteurs, dont plusieurs m'ont donné personnellement tant de preuves de bienveillance et d'amitié.

Comme personne n'aurait les mêmes raisons que moi de ne pas livrer mes deux voleurs à la justice des tribunaux, s'ils faisaient ailleurs quelques tours de leur façon, et qu'alors mon silence et le sacrifice que je fais à ma tranquillité personnelle n'auraient plus aucun résultat, je préviens messieurs les souscripteurs de Paris et des départemens que ces deux individus ont la taille de cinq pieds deux à trois pouces. L'aîné, ayant vingt-cinq ans, a les cheveux châtain-clair bouclés naturellement, nez très-long, bouche moyenne, figure ovale, teint blanc peu coloré, barbe légère, sans favoris, dos un peu voûté, peu d'embonpoint. Le jeune, ayant vingt-deux ans, a les cheveux de même couleur, mais lisses et raides, nez et bouche petite, figure ronde, imberbe, se tenant très-droit. Tous les deux physionomie effrontée, ne rougissant de rien; bravant tout, même le mépris; jasant hardiment et tranchant sur tout; en général tenue, habitudes et souvent langage de mauvais lieux, ce qui doit avoir fait des progrès, surtout depuis que, repoussés par tous les honnêtes gens, ils s'en tiennent uniquement à leurs premières fréquentations, et qu'ils ne peuvent plus voir que de viles créatures qui leur ressemblent.

J'ai appris qu'ils se présentaient quelquefois chez les entrepreneurs pour faire des toisés, depuis que, traqués par la police et les marchands, ils n'osent plus vendre ostensiblement mes effets; ils s'annoncent tantôt sous mon nom, tantôt sous celui de *Fleury*, peut-être sous d'autres encore que j'ignore; mais il est de mon devoir d'en prévenir mes confrères, ainsi que messieurs les entrepreneurs et vérificateurs, pour leur éviter à tous, ainsi qu'à moi, les suites et le châtiment de leur crime: du reste, ayant pris cette précaution, je les livre à leurs remords, si leur âme n'est pas arrivée à ce degré de dépravation tel qu'ils ne puissent en éprouver un jour : ce dont je doute fort.

Quoi qu'il en arrive, cette épouvantable catastrophe n'apportera aucun changement à mes relations d'intérêt ou d'amitié ; j'en excepte cependant un misérable qui, se disant *homme d'affaires,* et pour l'appât de je ne sais quel salaire ou de quelle part dans leur vol, les a aidés de ses conseils et probablement de sa coopération, par sa présence habituelle chez moi lors du fatal événement ; qui leur a appris à dissimuler leurs démarches et à éviter des recherches fructueuses, par la dispersion, chez plusieurs recéleurs, des objets volés, mais qui n'a laissé aucune trace de sa complicité, en combinant, pour les diriger, la friponnerie avec l'astuce qui empêche de se compromettre, ce que ces sortes d'hommes d'affaires appellent *de l'adresse.*

Il ne me reste plus qu'à désigner, autant que me le permet ma mémoire, non appuyée de mon catalogue qui a disparu avec le reste, une partie des objets d'arts qui m'ont été soustraits, afin d'éviter aux amateurs honnêtes qui répugneront tous à décorer leurs cabinets et à garnir leurs porte-feuilles d'objets volés, le désagrément qu'on les reconnaisse chez eux après les avoir vus chez moi, et notamment les dessins originaux sur lesquels il est impossible de se méprendre.

## ÉTAT APPROXIMATIF

*Des livres et objets d'arts compris dans le vol domestique commis chez* M. Toussaint, *architecte, à la fin de janvier* 1831.

SAVOIR :

Bibliothèque. — *Livres à gravures.* — Dix exemplaires du Traité d'Architecture, par *Toussaint,* 4 vol. in-4°, 110 planches, du prix de 110 fr., dont un de bibliothèque, reliure de luxe ; — 200 vues de Rome, par *Pronti,* 2 grands vol. oblongs in-folio ; — *idem* 1 vol. in-4° ; — *idem* 1 vol. in-4° par *Baltard;* — Arabesques du Vatican, par Raphaël, très-belles épreuves de choix ; — Maisons et Palais d'Italie, par *Percier* et *Fon-*

*taine*, in-folio; — Architecture toscane, par *Famin* et *Grandjean*, in-folio ; — Maisons et fabriques d'Italie, par *Séheult*, grand in-folio; — *idem* par *Clochard*, in-folio, épr. pap. d'Holl.; — 400 costumes de la monarchie française depuis 1200 jusqu'à 1825, coloriés, 4 vol. in-4° reliés dos maroq. rouge; — 100 cris de Paris par *C. Vernet*, coloriés, in-4°, relié *idem*; — Collection du musée de *Landon*, paysages, galerie Justiniani, et salons, 1600 gravures en 22 vol.; — Vues de Londres, par le même, 2 vol. in-8°; — Galerie clémentine, 1 vol. grand atlas cartonné; — Musée de Naples, in-4°, vélin; — Monumens de sculpture, par *Lacour* et *Vauthier*, grand in-folio relié; — Antiquités de Bordeaux, par les mêmes, in-folio broché; — Monumens antiques, 2 vol. grand in-fol. cartonnés; — Monumens de la France, par *Alex. Delaborde*, grand in-folio; — Voyage en Géorgie, par *Gamba*, atlas in-4°, colorié; — Atlas de la France, par *Alex. Lenoir*, grand in-folio; — Voyage dans les Pays-Bas, 250 vues, par Madou, in-4°; — Voyage pittoresque de Francfort à Cologne, par le général *Howen*, in-folio; — Antiquités de l'Alsace, par *Golbery*, etc., in-folio; — Un mois à Venise, grand in-folio; — Un mois en Suisse, par *Pinguet*, in-folio; — Vues de la Suisse, par *Villeneuve*, pap. de Chine, 2 vol. in-folio reliés; — Voyage aux Pyrénées, par *Milling*, aqua-tinta par *Pirringer*, grand in-folio; — Atlas historique de Lesage (comte de Las Cases), grand atlas relié; — Les côtes de la Normandie, aqua-tinta par *Divers*, avec le texte, in-folio relié; — Chasses par *C. Vernet*, in-folio; — Architecture de *Durand*, 2 vol. in-4°, reliés; — *idem* de *Douliot*, 6 vol. in-4° brochés; — *idem* de *Palladio*, *Scamozzi*, *Patte*, *Dupuis*, *Rondelet*, etc., etc.; — Représentation des Plattes-Peintures, grand in-folio; très-belle reliure (rare); — Figures de la Bible, texte allemand, in-4° oblong, relié; — Portraits des grands personnages du dix-neuvième siècle, eaux fortes, par le baron *Gérard*, avec texte, in-folio; — Edifices of London, texte anglais, 2 vol. in-8°, reliure en batiste grise; — Specimens of gothique, etc., 2 vol. in-4° cart. angl.; — Hints, ou ornamented gardening, 2 vol. in-8°, aqua-tinta

en couleur, cart. angl.; — Building of London, in-4°; — Cathedral antiquities of England, grand in-4°; — Metropolitan improvements, grand in-folio; — *Chambers*, belle édition, et beaucoup d'autres ouvrages anglais modernes à figures; — Deux jolies éditions de *Béranger*, avec les gravures doubles et la musique, reliées; — Quantité de recueils de motifs d'architecture, calques de monumens antiques mesurés en Italie, reliés, dessins, croquis et projets; — Traités des sciences physiques, de géométrie, mathématiques, chimie, hydraulique, mécanique, minéralogie, jardinage, peinture; le tout avec figures d'*Euclide*, *Perrault*, *Math. Jousse*, *Ozanam*, *Belidor*, *Dargenville*, *Bullet*, *Dubreuil*, *Lami*, *Bardou*, *Ducerceau*, *Lebrun*, *Watelet*, *Algarotti*, *Para du Phanjas*, *Guyot*, *Bezout*, *Lacroix*, *Francœur*, *Hachette*, *Benoist*, *Hassenfratz*, *Sage*, *Raynaud*, *Monge*, *Sobry*, *Girard*, *Paupaille*, *Morisot*, *Rondelet*, *Peyre*, *Legrand*, *Lepage*, *Garnier*, *Pardessus*, *Kératry*, etc., etc., etc.

Littérature. Voyages en Égypte et en Nubie, par *Denon*. Voyages en Espagne, en Italie, à Naples, dans les Colonies, en Russie, en Hollande, à Batavia, aux Pays-Bas, en Chine, aux Louisianes, au Caucase, à Paris, en Asie; en Afrique, par *Levaillant*. Voyages d'Anténor, d'Anacharsis, Palais de Scaurus. Dictionnaires français, anglais, allemands, italiens, de l'Académie, des synonymes, etc. — Un grand nombre d'ouvrages de littérature et de poésie, parmi lesquels sont les œuvres de *Beaumarchais*, *Bayle*, *Berquin*, *Boileau*, *Boulanger*, *madame Campan*, *Carmontel*, *Casti*, *Cauchois-Lemaire*, *Chapelle* et *Bachaumont*, *Chateaubriand*, *Chaulieu*, *Chénier*, *Clément*, les deux *Corneille*, *Paul Courrier*, *Dancourt*, *Delamartine*, *Casimir Delavigne*, *Destouches*, *de Saint-Ange*, *Delille*, *Diderot*, *Dufresny*, *Dulaure*, *Dumoustier*, *Dupaty*, *Fain*, *Fielding*, *Fleury de Chaboulon*, *Florian*, *Grécourt*, *Gresset*, *Gosse*, *Gourgaud*, *Lafontaine*, *Lanjuinais*, *Lauzun*, *Théodore Leclerc*, *Legouvé*, *Léon-Thiessé*, *Lesage*, *Lombard de Langres*, *Louvet*, *Marmontel*, *Millot*, *Mirabeau*, *Molière*, *Montesquieu*, *Palissot*,

*Parny, Péréfixe, Picard, Pigault-Lebrun, madame de Pompadour, de Pradt, Prévost, Racine, Raynal, Roland, J.-J.* et *J.-B. Rousseau, Saint-Évremont, Sainte-Foix, Ségur, madame de Sévigné, madame de Staël, Sterne, Tissot, Vadé; Voltaire,* in-4° relié, en veau, doré sur tranche, etc., etc., etc.

Un livre unique, contenant 366 sentences ou apophthegmes philosophiques pour chaque jour de l'année, caractères d'impression, écrit à la main, avec dessins à la plume imitant des eaux-fortes, pour chaque mois : manuscrit extrêmement précieux, relié.

MANUSCRITS, notes, documens et renseignemens pour le *Memento des Architectes.*

OBJETS D'ARTS. — *Dessins et gravures.* — Divers modèles de colonnes, entablemens, etc. *L'arc de Pola* en Istrie, en liége, d'environ 20 pouces de haut, ponts et combles en charpente; — Chambre obscure avec ses objectifs, sa boîte, etc.; — Aimans montés; — Collection de marbres, de bois, de minéraux; — Compas de proportion, de réduction, de perspective; — Outils de toutes espèces pour l'architecture et la levée des plans; — Pendule marbre noir, modèle borne antique, avec la figure en pied d'Apollon; — Piédestaux en marbre griotte d'Italie et en jaune de Sienne.

Un grand nombre de dessins et gravures, dont ceux qui me reviennent à la pensée sont : *parmi les dessins,* huit jolis Dessins de *Nicole**; — deux grandes gouaches, Vues de Suisse, d'environ 24 pouces sur 18 en largeur; — l'Arc de triomphe du Carrousel, avec le château des Tuileries au second plan, par *Hibon,* d'environ 8 pouces sur 10 en hauteur; — un Marché, par *Isabey;* — la Galerie du Louvre, perspective prise au premier étage, aquarelle d'après *Baltard,* d'environ 9 pouces sur 15 en hauteur; — un

* Une partie des dessins qui vont être désignés étaient montés et encadrés; mais comme il aurait été trop embarrassant de les emporter avec leurs cadres, qui d'ailleurs pouvaient être reconnus, les voleurs les ont sortis de leur monture : ainsi les amateurs à qui on les présenterait les reconnaîtraient à cet indice.

grand Dessin-perspective d'église, par *Toussaint*, aquarelle d'environ 25 pouces sur 30 en largeur, avec une bordure dessinée par le même, contenant dans des ornemens gothiques les plans et coupes de l'édifice, et des figures allégoriques adaptées au sujet; — Belle Étude de *Hubert*, aquarelle de 8 pouces sur 10 en hauteur; — Vue de Chartres, par *Jolimont*, 10 pouces sur 8 environ; — Dessins originaux et de toutes dimensions de *Chasselas*, *Lemercier*, *Pernot*, *Georget* et *Robert*, de Sèvres; — Divers fixés, Paysages de 4 pouces sur 6 en largeur; — Tableaux à l'huile, Napoléon à Waterloo, Intérieur d'Écurie, Tabagie, Intérieur de Cloître, etc., etc.

*Parmi les gravures*, la Barrière de Clichy, première épreuve, passe-partout fond terre d'Égypte, avec un distique manuscrit, grande marge, avec deux verres, et monté dans une bordure de 6 pouces *; — *Attends! attends!* d'*H. Vernet*, avant la lettre; — Mameloucks de *C. Vernet*, premières épreuves; — l'empereur Napoléon, d'après *R. Lefèvre*; — Entrevue des empereurs, par *Sweback*; — grand nombre de belles Vignettes de *Desenne* et *Devéria*; — belle et rare Collection de gravures anglaises, Vues de Londres, d'Écosse, de Hollande, de Monumens gothiques, églises et abbayes, jardins et parcs anglais, etc.; — une grande quantité de pièces de choix et de belles épreuves d'artistes de gravures anciennes et modernes, au burin et à l'eau-forte, de *Marc-Antoine*, *Saadlers*, *Israël Silvestre*, etc., etc.; — cinq à six mille pièces se composant de tout ce qui a paru jusqu'en 1830, de lithographies d'*Arnoult*, *Athalin*, *Aubry-Lecomte* (de ce dernier la Vénus et la Psyché de *Girodet*, et le fleuve Scamandre de *Lancrenon*); *Bacler-d'Albe* (Souvenirs d'Espagne et Vues de Paris); *Bellangé* (Sujets militaires); *Bichebois*, *Boilly*, *Bonnington*, *Bourgeois*, *Charlet* (y compris quantité de pièces inédites très-rares); *Ciceri*, *Daguerre*, *Deroy*, *E.* et *A. Devéria*, *Fragonard*, *Granville*, *Grénier*, *Grevedon*, *Gué*, *Gudin*, *Hippolyte Lecomte*,

* Ce grand cadre, commandé exprès, n'ayant pas été retrouvé, il est présumable que cette belle estampe n'a pas été démontée.

*Hesse, Jaime, Joly, Jules David, Lanté, Laglacé, Léopold* et *Xavier Leprince, Henri Monnier* (dont les Grisettes, relié) ; *Howen, Rémond, Renout, Robert, Roqueplan, Sabatier, Monthellier, Schmith, Sweback, Van-Os, Van-Marc, Vauzelles, C.* et *H. Vernet, Victor Adam, Vigneron, Villeneuve*, etc. *.

Si quelques-uns de ces objets vous étaient présentés d'une manière équivoque, je vous prie, messieurs, de vouloir bien les retenir, de vous assurer comment ils sont en la possession de l'individu qui les offrirait, et d'en avertir au bureau de M. *Félix*, afin qu'il fasse en mon nom les recherches nécessaires.

Je vous prie, messieurs, de recevoir l'assurance de la considération avec laquelle j'ai l'honneur d'être

Votre très-humble serviteur,

TOUSSAINT,
Architecte, à Paris.

* Je ne compte pas une grande quantité d'objets utiles ou d'agrément, tels que services de porcelaine dorée de Sèvres, cristaux, batterie de cuisine en cuivre, magnifique encrier en bronze, modèle gothique; vêtemens, linge de lit, de corps et de table, musique, miroirs à graver, etc., etc., qui ne pourraient être reconnus de personne.

# INTRODUCTION.

L'ARCHITECTE, appelé aux affaires par sa profession, ne saurait classer méthodiquement dans sa mémoire toutes les notions acquises dans ses études. Sur les nombreuses sciences qui se rattachent accessoirement à l'art de l'architecture, il est donc obligé d'interroger souvent sa bibliothèque.

Mais, que rencontre-t-on dans la bibliothèque la mieux choisie, à part les recueils de luxe propres à satisfaire l'amour-propre de l'artiste, et la collection des édifices de l'antiquité ? Mille et un ouvrages spéciaux qui, parmi quelques choses utiles, nous offrent des systèmes inintelligibles, des principes faux ou surannés, des préceptes inadmissibles et des exemples de mauvais goût, enfin des fatras d'inutilités et d'absurdités*, et tous ils laissent de nombreuses lacunes dans la spécialité qu'ils traitent.

C'est le motif qui nous a déterminé à rassembler les élémens du *Memento des Architectes*, etc. Nous avions conçu alors la pensée de réunir, *en un seul volume*, les articles des codes, des lois, décrets et ordonnances qui intéressent les constructions, et

* On peut voir à la *Théorie de l'architecture*, qui fait partie du *Memento*, un extrait de ce que contiennent de curieux, en ce genre, les traités d'architecture réputés les plus classiques.

dont la connaissance est « si nécessaire pour préve-« nir les procès et les embarras qu'entraîne jour-« nellement l'ignorance des lois qui régissent la « propriété, qui fixent les droits de l'État, les de-« voirs des architectes et des entrepreneurs, et les « garanties des propriétaires *. » Mais, lorsque nous nous sommes mis à l'ouvrage, nous avons bientôt compris tout ce qu'aurait d'aride et d'incomplet une simple nomenclature d'articles qui, n'ayant aucune liaison entre eux, pourraient bien satisfaire en effet aux obligations que comporte le titre de *Memento*, mais seraient insuffisans, tant pour diriger nos confrères dans toutes les circonstances où leur avis serait réclamé par leurs cliens, que pour les propriétaires eux-mêmes, qui auraient intérêt de consulter ce *Code de la propriété*.

Comptant parmi nos souscripteurs un grand nombre de ces derniers, il nous a paru plus convenable de donner à notre ouvrage le développement nécessaire pour en former un CODE véritablement COMPLET des bâtimens et de tout ce qui s'y rattache, avec les opinions des jurisconsultes qui font autorité, et les décisions analogues des tribunaux **.

* Expressions extraites du prospectus du *Memento des Architectes*.

** Avec l'assentiment d'une grande partie de nos premiers souscripteurs, qui ont préféré augmenter leur souscription de 7 francs pour un volume de plus (les lois ne devant d'abord en occuper qu'un seul), le *Memento des Architectes* aura six volumes de texte au lieu de quatre qui avaient été promis. L'atlas sera aussi augmenté de vingt-quatre planches. Ainsi la souscription de 35 francs est portée à 42 francs, à cause de ces additions importantes; quant

C'est donc d'après cette dernière base que notre travail est exécuté. Nous avons fait tout notre possible pour n'y point laisser de lacunes importantes; mais s'il s'en trouvait, malgré nos soins et nos recherches, nous nous empresserions de les remplir dans le premier volume du *Memento*, qui sera publié en 1833, lequel contiendra, au surplus, les lois nouvelles et les réglemens qui modifieraient la législation, ou qui enfin la fixeraient irrévocablement. Car, ainsi que le dit fort judicieusement un savant jurisconsulte : « Une bonne législation ad-« ministrative manque à l'harmonie des pouvoirs « et au complément de nos libertés civiles; c'est « un besoin impérieux, c'est un droit des citoyens, « c'est un devoir du gouvernement dans la monar-« chie constitutionnelle. S'il y a donc aujourd'hui « un objet qui, par son importance et par l'univer-« salité de ses effets, appelle la sollicitude du légis-« lateur, c'est celui-ci. » (Macarel, *des Tribunaux administratifs.*) En effet, ce vague, cette indécision, résultat du défaut d'unité dans les dispositions des lois anciennes et modernes, invoquées et appliquées tour à tour, tantôt admises et tantôt repoussées par nos tribunaux, par la cour suprême et par le conseil d'État *, compromet souvent les inté-

aux derniers souscripteurs au prix de 50 francs, rien n'est changé à leur égard.

* Les légistes et les hommes habitués aux affaires savent que, dans beaucoup de circonstances, le conseil d'État est en désaccord avec l'autorité administrative, et la cour de cassation avec les tribunaux d'instance et d'appel pour l'application des lois; que même la cour suprême et le comité contentieux du conseil, n'ayant qu'une jurisprudence variable et incertaine, établissent souvent des règles

rêts privés, sans cesse menacés par les envahissemens de la puissance administrative, et devient une source féconde en procès scandaleux pour l'administration et ruineux pour les particuliers.

« Ce que demande avant tout l'industrie, a dit « M. Molé (*Rapport de la commission des routes et « canaux, novembre* 1828), c'est qu'enfin on la « laisse maîtresse, indépendante et libre dans son « essor. Le gouvernement lui a toujours imposé ses « plans, ses ingénieurs, ses conditions *, et l'envi- « ronne d'entraves dont elle s'effraie d'autant plus « que les erreurs des devis rédigés pour le compte « de l'administration semblent presque insépara- « bles de ce qu'elle entreprend. »

En attendant ces améliorations, depuis si longtemps réclamées par les hommes d'État, et aussi

contraires à celles qu'ils avaient admises antérieurement dans les mêmes espèces.

* On a vu, en 1826, un des heureux résultats de cette contrainte. Le pont des Invalides, construit à Paris aux frais d'une compagnie de capitalistes, par un ingénieur qui avait été imposé par M. le préfet de la Seine, s'est écroulé dès les premières tentatives de décintrement, et on n'a eu que le temps de remplacer à la hâte de nombreux étais, et de déposer toutes les chaînes, afin qu'elles n'entraînassent pas, dans leur chute, les énormes colonnes égyptiennes qui leur servaient de point d'appui.

Ayant vu, en 1825, les dessins et le modèle de ce système de pont, et ayant fait une visite consciencieuse sur *le tas* lors de son exécution, nous avions remarqué dans l'ensemble des défectuosités qui nous faisaient craindre ce triste résultat, et, tant dans l'intérêt de l'art que dans celui du savant auteur du projet, nous avons tout d'abord eu la pensée de faire part à M. N*** de nos doutes à cet égard. Or, dans un entretien que nous eûmes avec lui à ce sujet, nous hasardâmes quelques réflexions sur la faiblesse des points d'appui relativement à la puissance du tirage, et nous lui

par les principes qui surgissent de notre dernière révolution, nous avons dû présenter la législation telle qu'elle est, quelque informe et contradictoire qu'elle soit, et voici la marche que nous avons suivie :

Nous avons considéré la propriété privée sous tous ses modes de jouissance, ses rapports avec le voisinage et l'ordre public, les biens domaniaux et communaux dans leur contact avec les droits des particuliers ; ainsi nous avons extrait sommairement d'un grand nombre de recueils de jurisprudence et d'ouvrages spéciaux, les dispositions des lois, ordonnances, arrêts et décisions judiciaires qui sont du domaine de l'architecte, de l'ingénieur et de l'expert, en indiquant les sources, afin qu'on puisse y recourir au besoin. On a tâché de réunir, dans ce travail, toutes les solutions propres à éclai-

communiquâmes nos idées sur l'importante modification que nous croyions susceptible de remplacer, avec avantage, ces colonnes égyptiennes de si mauvais goût, et le linteau transversal dont elles étaient si maladroitement couronnées ; mais il nous répondit que nous ne voyions partout que de l'architecture, ce qu'au surplus nous n'avons pu prendre en mauvaise part, attendu que l'architecture solide et d'un bon style est mille fois préférable au *génie* qui échoue ; mais cette rebuffade nous a découragé ; M. N*** est placé si haut dans la sphère des sciences, que nous avons tout de suite compris que les modestes observations d'un artiste qui n'occupe pas un des quarante fauteuils académiques, n'auraient aucune influence utile : aussi, en nous résignant de garder nos réflexions pour nous, nous avons eu seulement l'occasion d'imprimer, en 1825, que « l'*ensemble de ce grand travail était ingénieux en principes*, « *mais vicieux dans les détails d'application.* » (Voir *Année française*, janvier 1825, page 163.)

Du reste, cette malheureuse opération est une nouvelle preuve de l'insuffisance des mathématiques appliquées à la construction.

rer le lecteur dans les nombreuses discussions qui peuvent résulter de la possession et de l'usage de la propriété; on s'est attaché particulièrement à rendre clair, précis*, et intelligible à tous, le sens et l'esprit de la loi. Quant à son application à certaines circonstances particulières aux diverses localités, à l'interprétation des motifs du législateur, à l'examen et à la discussion des cas particuliers, c'est toujours aux lumières des jurisconsultes qu'il faut avoir recours.

Si nous avons rapporté quelques applications particulières, nous avons cru devoir en être avare : si nous disons, par exemple, que les fossés riverains des grandes routes appartiennent à l'État, par application aux articles 553 et 1615 du Code civil, c'est sans doute le résultat d'une discussion lumineuse que nous ne pouvons pas mettre sous les yeux de nos lecteurs. On comprendra que nous avons dû nous borner à donner le principe et la conséquence; autrement nous nous serions condamné à faire un énorme recueil de jurisprudence, ce qui s'éloignait entièrement de notre but. Par la même raison, lorsque plusieurs arrêts ou décisions confirment le

* On conçoit que les traités *spéciaux* sont beaucoup plus étendus, parce que les légistes, qui écrivent *ex professo* sur une seule matière, supposent des hypothèses pour faire ressortir les principes du droit qu'ils possèdent à fond, mais qui seraient déplacées dans un ouvrage qui doit être interrogé notamment par des artistes et des experts, ou par des propriétaires qui tiennent seulement à connaître leurs droits et leurs obligations. Notre *Code de la Propriété* est plus complet, en ce sens qu'il embrasse la généralité des lois et ordonnances qui forment notre droit commun, non seulement pour les bâtimens, mais aussi pour les chemins, rivières, forêts, carrières, etc., et par les règles de l'expertise et les exemples, etc., que nous y avons ajoutés.

principe que nous émettons, nous n'en citons qu'un seul, mais le plus approprié à l'espèce et le plus récent, afin d'éviter les recherches et la confusion. De même, lorsque le texte des lois laisse des questions non résolues, les arrêts qui sont intervenus sur ces questions, et qui forment, à cet égard, toute la législation, ayant acquis force de chose jugée, ont dû être inscrits dans notre recueil.

Au lieu de copier textuellement les articles des codes et des ordonnances, nous avons seulement donné les dispositions principales qui traitent directement de ce qui intéresse les architectes et les experts en matière de construction, de servitude, de prescription, etc. Pour le surplus, on trouvera, à la table qui termine cet ouvrage, la nomenclature des articles de chacune de ces lois, avec l'indication du sujet qu'elles régissent : nous avons pensé, d'ailleurs, qu'une partie de ces articles n'étant que la suite nécessaire et le complément de ceux qui les précèdent, et étant plutôt du ressort des avoués, des notaires et des avocats, que des personnes qui exercent l'une des professions relatives aux bâtimens, ce ne serait que grossir inutilement nos volumes que de les rapporter, puisque nous offrons, par cette table, un moyen sûr de les retrouver à l'instant. Quant à messieurs du barreau, cette table leur facilitera aussi les recherches, lorsqu'ils auront besoin d'interroger la loi pour fixer ou motiver leur opinion.

L'analyse des arrêts, déclarations et ordonnances du bureau des finances, de la grande chambre du Châtelet et autres, dont les dispositions sont impli-

citement rapportées par des dispositions nouvelles ou tombées en désuétude, devenant inutile, nous les avons élaguées *.

La nouvelle législation n'abroge cependant pas entièrement les anciennes coutumes locales ** : les statuts, ordonnances et réglemens cessent d'avoir force de loi à dater du jour où la loi nouvelle est exécutoire; mais seulement dans les dispositions que cette loi nouvelle a changées ou modifiées. Il en

* Dans quelques ouvrages de jurisprudence, les auteurs ont cru devoir rapporter textuellement tous ces actes des anciennes autorités, ce qui devient un dédale inextricable, parce que l'on perd un temps précieux à faire des recherches sans rien trouver de concluant, puisque tout est en désaccord, et qu'une disposition est tout à coup contredite par celle qui est imprimée quelques pages plus loin; c'est porter, comme à plaisir, la confusion et le désordre dans une matière déjà si abstraite et si aride; et il semble que ces auteurs n'aient eu en vue que de faire des volumes à peu de frais. Quoi qu'il en soit, il résulte de cette méthode, ou plutôt de cette absence de méthode, une indécision fatigante qui rebuterait bientôt l'artiste qui chercherait à débrouiller ce cahos.

** Antérieurement à la promulgation des lois nouvelles et du Code civil, chaque province, et quelquefois chaque ville et bailliage avait sa coutume particulière; c'est ainsi que, dans l'ancienne France, ses habitans étaient régis par les coutumes de *Paris*, de *Normandie*, du *Bourbonnais*, de *Bretagne*, de l'*Angoumois*, du *Perche*, du *Maine*, du *Poitou*, du *Berry*, de l'*Artois*, de la *Saintonge*, de *La Marche*, du *Beauvoisis*, du *Boulonnais*, d'*Auvergne*, de *Bourgogne*, de *Lorraine*, du *Nivernais*, de la *Flandre*, etc., etc.; par les coutumes locales de *Metz*, *Sédan*, *Reims*, *Chaumont*, *Orléans*, *Bassigny*, *Auxerre*, *Berghes Saint-Vinox*, *Senlis*, *Tours*, *Melun*, *Calais*, *Étampes*, *Laon*, *Amiens*, *Dourdan*, *Bar*, *Nevers*, *Besançon*, *Lesdin*, *Mantes*, *Loudun*, *Bayonne*, *Tournay*, *Mézières*, *Nantes*, *Blois*, *Meaux*, *Sens*, *Thionville*, *Clermont*, *Soles*, *Châlons*, *Montargis*, *Mons*, *Saint-Sever*, *Vitry*, etc., etc.; et dans tous les pays de *coutumes muettes*, chaque juridiction avait sa jurisprudence particulière.

résulte que ces ordonnances ainsi que les coutumes et réglemens locaux doivent toujours être exécutés pour les matières qui ont été omises dans notre législation moderne, et auxquels, du reste, le Code civil veut que l'on en réfère dans certains cas *; aussi sont-ils encore appliqués dans un grand nombre de circonstances, et nos plus habiles avocats portent-ils leur laborieuse investigation jusque dans les temps les plus reculés, pour appuyer le droit qu'ils veulent faire prévaloir.

Nous avons donc cité les anciens arrêts et les anciennes ordonnances, lorsque la nouvelle législation se tait sur les dispositions dont il est question, et qu'elles sont confirmées par les ordonnances subséquentes, parce qu'alors ces ordonnances ont encore force de loi.

Il en est ainsi des réglemens locaux que le Code civil ordonne de suivre, lorsqu'il n'a pas cru devoir prescrire de mode uniforme pour tout le royaume.

* Les nouveaux réglemens ont perpétué les anciens, et c'est quelquefois un mal. Notre code de voirie, par exemple, est resté stationnaire au milieu du mouvement ascendant de l'esprit humain et du développement de l'industrie. En conservant sa gothicité, en interdisant encore aujourd'hui ce que le bureau des finances ou les trésoriers de France défendaient dans les seizième et dix-septième siècles, il empêche les artistes et les propriétaires de profiter des découvertes du génie qui leur présenteraient des économies et des moyens neufs; aussi cette malheureuse routine se traînant toujours dans nos constructions modernes, toutes nos maisons ont une seule et même physionomie; on croirait qu'elles sortent toutes d'un moule commun ou du même atelier, c'est toujours le même poncis, un peu rétréci ou allongé. Si, comme en Angleterre, on permettait d'employer alternativement et concurremment comme on l'entendrait, le fer, la fonte, le bois, la brique, les mortiers, etc., cette latitude, renfermée dans des

Nous avons étendu le texte lorsqu'il nous a paru susceptible d'un développement utile, ou peu intelligible pour des hommes tout-à-fait étrangers aux principes du droit; nous l'avons indiqué seulement lorsque les dispositions qu'il contient n'ont pas besoin d'interprétation *. Cette manière de procéder, qui nous a coûté beaucoup de travail, a, pour ainsi dire, éclairci la matière; et, quoique avare de mots, nous croyons avoir dit tout ce qui est nécessaire.

Il sera peu question de la coutume de Paris, parce que le Code civil s'en est approprié presque toutes les dispositions.

Les maximes générales et les préceptes de la loi romaine, sur lesquels repose la législation moderne, n'ont pas dû trouver place dans notre ouvrage, puisque nos confrères n'ont pas besoin d'y recourir, et que, pour les experts, c'est leur expérience et l'équité seules qui font leur loi. Nous avons néanmoins cru devoir, lorsque l'occasion s'en est présentée, rappeler quelques axiomes de ce monument d'éternelle sagesse, les plus usités par les légistes; mais dans les cas seulement où nous les avons crus indispensables pour aider à mieux saisir l'esprit de la loi actuelle. Ces citations sont séparées de leurs motifs, lesquels sont du ressort de messieurs les avo-

bornes raisonnables, donnerait sans doute un nouvel essor à l'architecture, à laquelle l'emploi illimité de ces matériaux offrirait de nombreuses ressources, surtout si on tolérait des constructions légères, au lieu d'exiger que des maisons particulières fussent érigées pour durer plusieurs siècles.

* Quant aux textes mêmes, on les trouvera à la source; car il n'est pas un architecte, un ingénieur ou un expert qui ne possède un recueil de nos codes.

cats et des juges *; mais si, à la rigueur, on avait besoin de connaître les considérans d'une loi citée, on les trouverait en tête des arrêts indiqués, ou dans les recueils spéciaux que nous avons été nous-même obligé de compulser.

Quand nous disons qu'une chose est défendue, nous n'indiquons pas la pénalité, parce qu'il suffit que chacun sache ce que la loi interdit; le reste est du ressort des tribunaux qui sont chargés de punir les contraventions.

Il y a aussi certaines entreprises d'une propriété sur une autre que la loi défend dans l'intérêt de tous, et qui néanmoins peuvent être faites s'il existe des conventions particulières; ainsi, lorsque, dans le cours de cet ouvrage, on dira qu'une chose de cette nature est interdite, il sera toujours sous-entendu qu'elle est défendue, *s'il n'y a point de titres qui la permettent*.

En analysant les traités spéciaux sur chacune des matières qu'a dû embrasser le CODE DE LA PROPRIÉTÉ, nous avons pensé que ce n'est que par la

* Dans les discussions, MM. les avocats seront toujours consultés avec fruit; c'est à eux qu'il appartient de controverser les questions, en raison des circonstances et des localités, et de rechercher, tant dans le digeste, le code Justinien et la loi des douze tables, que dans les ordonnances, arrêts et coutumes antérieurs, ce qui peut être appliqué à l'espèce, pour s'en faire des autorités. On comprend que deux volumes ne suffiraient pas pour tout expliquer, puisqu'une spécialité seule que l'on voudrait y approfondir et pour laquelle on aurait la prétention de tout citer, fournirait la matière de quinze à vingt volumes, qui, du reste, seraient fort insipides et même inutiles; car, ainsi que nous l'avons déjà dit, chaque Cour royale a, pour ainsi dire, sa jurisprudence, et la Cour régulatrice elle-même n'est pas infaillible.

clarté et la lucidité dans les expressions que nous pouvions espérer nous faire lire : nous nous sommes, en conséquence, attaché à nous servir constamment des termes familiers aux constructeurs *, afin que les rapprochemens et les applications soient plus faciles aux personnes auxquelles cet ouvrage s'adresse plus directement.

On trouvera peut-être quelques notions qui ne sont pas bien précisément du ressort de l'architecte, telles que celles sur la compétence; mais nous avons pensé que certaines connaissances lui étaient nécessaires pour faire pressentir aux propriétaires dont il est le conseil, la marche qu'ils ont à suivre en telles ou telles circonstances, et que, sous ce rapport, elles ne seraient pas déplacées.

* MM. les auteurs de recueils judiciaires ne se piquent pas toujours de cette lucidité si désirable dans les ouvrages abstraits; on lit dans la préface de l'un de ceux qui ont la prétention d'être clairs : « Je n'ai pas du tout la prétention d'offrir un ouvrage *an-* « *tirrhétique*, mon but a été de me rendre utile à mes concitoyens « en fixant leurs idées sur toutes les *disceptations*; car cette ma- « tière est *discursive*..... Je pourrais parvenir à bannir toute es- « pèce de *cavillation*..... L'absence de l'*apédeutisme* se signale..... « Malgré la *rédimibilité*.... Il est *idoine* à conserver.... Je ne serai « pas argué d'*antinomie*...., si l'acte est *adiré* ou *rescindé* : un *adminicule* serait insuffisant, » etc. Nous n'ignorons pas que toutes ces expressions font partie de la langue française; mais on conviendra qu'un livre écrit avec un tel choix de mots, rebuterait ceux à qui le nôtre s'adresse.

De plus, les légistes se trompent souvent sur la signification des termes de bâtimens auxquels leurs études les rendent étrangers; en analysant leurs lumineuses discussions, nous avons facilement évité cet écueil; et MM. les architectes reconnaîtront que ceci est l'œuvre d'un *homme du métier*; car nous avons remplacé les expressions habituelles du palais par des locutions plus familières à nos confrères.

Si on nous blâme aussi d'avoir donné une certaine étendue aux règles qui fixent les attributions des autorités locales, voici les raisons qui nous y ont déterminé : 1° Ces attributions ne sont pas bien comprises par ceux-là mêmes qui ont le plus d'intérêt à les connaître, puisque la législation n'est pas immuablement fixée à certains égards. 2° Ces autorités étant, de leur nature, essentiellement envahissantes, cherchent toujours à étendre leur juridiction, à empiéter sur les droits privés, et s'emparent souvent des contestations réservées à l'autorité judiciaire. 3° Tous nos souscripteurs étant propriétaires, ou faisant partie du corps des ingénieurs, ou enfin exerçant la profession d'architectes et d'experts, soit à Paris, soit dans les départemens, nous avons pensé qu'il leur serait indispensable d'avoir sous les yeux un résumé de la jurisprudence qui régit l'administration à cet égard, et qu'ils tireraient souvent de ces documens des inductions utiles, sauf à recourir aux sources que nous leur désignons, s'ils en avaient besoin. 4° Messieurs les maires et juges de paix y trouveront aussi la distinction de ce qui est de leur compétence d'avec celle des tribunaux civils et correctionnels et des conseils de préfectures; et, en indiquant la marche à suivre dans beaucoup de cas, ces magistrats, qui possèdent à chaque mairie le bulletin des lois, seront constamment à même d'interroger le texte auquel nous renvoyons toujours.

Nous avons cru devoir faire précéder ce *Code complet* d'une série de *principes généraux* de droit, sur lesquels est fondée toute notre législation, qui

en font connaître l'esprit, et sur lesquels les interprètes de la loi motivent leurs jugemens dans les cas de doutes, de complications d'intérêts, ou de quelques circonstances non prévues. Ils sont alors obligés de donner plus d'extension au texte, d'appliquer concurremment plusieurs dispositions, de rechercher l'intention probable des parties dans ce que les titres produits laissent d'indécis et d'obscur *, et de saisir la concordance, quelquefois inaperçue, entre l'esprit de la loi et les faits d'une cause, ou les expressions d'une convention écrite.

D'après le grand nombre d'ouvrages que nous avons consultés, nous espérons que nos lecteurs reconnaîtront la difficulté qu'il y avait de resserrer cinquante volumes en deux seulement, en y conservant la substance de tous, et en la réduisant encore à sa plus simple expression, sans néanmoins échapper rien d'essentiellement utile, et en donnant aux textes les développemens nécessaires pour éviter les fausses interprétations.

C'est pour aider à ces développemens, et même pour les éviter, dans certains cas, que nous avons renvoyé d'un numéro à un autre, parce que les rapprochemens de principes et de dispositions, qu'il sera facile de faire au moyen de ces renvois, feront comprendre l'intention du législateur **.

La table analytique qui termine cet ouvrage sera

* Le peu de précaution et de sagacité avec lesquelles la plupart des actes privés sont rédigés, est une source abondante de procès longs et ruineux; on ne saurait donc apporter trop de soins à ces sortes de rédactions, dans l'intérêt des familles en général et des propriétaires en particulier.

** Les motifs tirés de l'équité n'ont pas besoin d'être déduits, la

très-commode, en ce qu'elle renvoie à tous les articles qui ont rapport au même objet, en donnant de suite l'indication du texte. Elle suppléera ainsi aux nombreuses subdivisions qu'il aurait fallu adopter, et qui n'auraient pas dispensé de recourir toujours d'un article à l'autre, parce qu'un grand nombre de dispositions des lois, loin d'être spéciales, s'appliquent à plusieurs sujets à la fois.

Ainsi ce *Code* est compact, et le caractère, très-lisible d'ailleurs, a été choisi pour épargner le papier; la justification et l'impression, sans aucun blanc, prouvent que nous avons cherché à mettre le plus de matières dans le moins d'espace possible, afin que l'ouvrage puisse se transporter facilement; et nous avons la conviction que le *Code de la Propriété* étant aussi complet que le sujet le comporte, sera une sorte de *vade mecum* de l'architecte et de l'expert.

sagacité de nos lecteurs, presque tous familiers avec les opérations du bâtiment, les comprendra sans commentaires.

# AVIS DE L'ÉDITEUR.

Le *Memento des Architectes*, qui, dans l'origine, ne devait se composer que de trois volumes et quatre-vingts planches, a été augmenté d'abord de plusieurs planches et de deux volumes, et porté au prix de 50 francs; néanmoins, les deux premières séries de souscripteurs qui ont retiré avant juillet 1828, d'après les circulaires qui leur ont été adressées, ont été conservés au prix primitif de 35 francs.

Le volume supplémentaire qu'a exigé ce nouveau développement de l'analyse succincte des lois de bâtimens, qui est transformé, par le dernier travail de l'auteur, en un *Code complet de la Propriété*, étant, pour MM. les souscripteurs de ces deux séries, porté au prix de 7 francs (*voyez* la lettre ci-dessus de l'auteur du *Memento*), il résulte que le *Memento des Architectes*, contenant en définitive six volumes et deux cents planches, sera payé par les souscripteurs des deux premières séries, qui ont retiré les livraisons publiées avant juillet 1828, la somme de 42 francs, ce volume supplémentaire étant envoyé sans augmentation à ceux de la dernière série dont la souscription est de 50 francs, et à ceux des deux premières qui, n'ayant pas retiré en temps utile, sont reportés dans cette dernière.

Ainsi MM. les premiers souscripteurs à 42 francs, qui sont au courant, voudront bien envoyer la somme de 12 francs pour recevoir le *Code de la Propriété*, ainsi que ceux de la série de 50 francs; le surplus sera payé en recevant la neuvième et dernière livraison, qui contiendra :

1° Les principes de géométrie appliqués spécialement aux opérations graphiques, à la construction et au toisé, ou mesu-

rage des travaux, avec un abrégé de statique et de dynamique approprié à l'architecture-pratique.

2° L'analyse des découvertes, perfectionnemens et procédés nouveaux, qui intéressent les arts et métiers qui se rattachent aux bâtimens et aux jardins.

3° Un vocabulaire conçu sur un plan neuf, qui intéressera, non-seulement les personnes qui s'occupent spécialement de l'architecture, mais encore toutes les classes de lecteurs qui y sont étrangers.

4° Les principes de théorie, ou partie *artistique*, développés avec assez de clarté pour que les propriétaires eux-mêmes puissent juger du mérite d'une composition architectonique.

5° Les tables analytiques nécessaires.

6° Le complément des planches.

7° Enfin, la liste de MM. les souscripteurs.

*Nota.* Aussitôt que la dernière livraison sera publiée, le *Memento des Architectes* sera porté à 60 fr. pour les non-souscripteurs, et pour ceux de MM. les souscripteurs qui n'auraient pas retiré dans les trois mois qui suivront.

Dès ce moment, le *Code de la Propriété* est de 15 fr.

---

Les volumes du *Code de la Propriété* qui n'auront pas en tête le titre gravé du *Memento des Architectes* (dont le *Code de la Propriété* fait partie), et qui ne seront pas revêtus de la signature de l'auteur, seront contrefaits.

L'auteur et l'éditeur poursuivront les contrefacteurs conformément à la loi du 19 juillet 1793.

---

# EXPLICATION DES ABRÉVIATIONS.

A. seul ou A. C. SIGNIFIE Arrêt du conseil d'État.
A. D., Arrêté du directoire.
A. G., Arrêté du gouvernement.
B. F., Ordonnance du bureau des finances.
C. C. 227-8-9 *s.*, Code civil, art. 227. 228. 229 et suivans.
C. *de* C. ou C. *de* Cass., Arrêt de la Cour de cassation.
Ch. 9, Charte constitutionnelle, art. 9.
C. d'Ét., Arrêt du conseil d'État du.....
C. F., Code forestier.
C. I. C., Code d'instruction criminelle.
Com., Code de commerce.
C. P., Code pénal.
C. *de* P. 191, Coutume de Paris, art. 191.
C. P. C., Code de procédure civile.
C. R. de, etc., Cour royale de.....
D. M., Décision ministérielle.
D. 22 *janv.* 1808, Décret du 22 janvier 1808.
J. P., Ordonnance de l'intendant de Paris.
L. 6 *octobre* 1791, Loi du 6 octobre 1791.
O. ou O. R., Ordonnance royale.
O. des E. F., Ordonnance des eaux et forêts.
P. P., Parlement de Paris.
*s.*, après un chiffre d'article, signifie *et suivans.*
T., Tarif des frais et dépens.

L. R. signifie Loi romaine.

S. 16. 1. 336, Recueil général des lois et arrêts, par *Sirey*, tome 16, Ire partie, page 336.

(Tous les articles cités par M. Sirey sont des arrêts de différens tribunaux et de la Cour de cassation, et des décisions du conseil d'État.)

*Diss.* S. 20. 2. 97, Dissertation Sirey, tome 20, IIe partie, page 97.

*Nota.* Tous les chiffres qui ne sont précédés d'aucune lettre sont des renvois aux numéros d'ordre de cet ouvrage, parce que ces articles ont une analogie directe avec le sujet traité.

---

Quelques dispositions des lois sont répétées; ce cas est fort rare; nos lecteurs reconnaîtront que la classification de l'ouvrage l'exigeait, et que l'auteur a dû prendre ce parti au lieu de se condamner à des omissions, ou de renvoyer à d'autres articles.

---

Dans notre volume annuel, dont le premier sera publié en janvier 1833, nous tiendrons MM. les souscripteurs au courant de la législation, en donnant l'analyse des lois, ordonnances ou décisions nouvelles, en ce qu'elles modifieraient ou abrogeraient celles qui font partie du *Code de la Propriété*.

# CODE

# DE LA PROPRIÉTÉ.

## CHAPITRE PREMIER.

## PRINCIPES GÉNÉRAUX DE DROIT PUBLIC *.

### § Ier. *Lois primitives et écrites.*

**1.** La loi écrite tire évidemment son origine des règles immuables de la raison, de la sagesse et de l'équité, lois naturelles et source de toute législation humaine. Ainsi pour rechercher l'esprit, connaître la force, et faire de justes applications de la loi écrite, il faut toujours remonter à cette origine céleste, unique et invariable, à cette législation primitive sans laquelle la justice ne serait qu'un vain mot. « Le droit civil, dit *Cicéron*, n'est que l'ombre de cette justice parfaite. »

Ainsi, la science des lois ne consiste pas à en savoir par cœur et à en citer le texte, mais à pénétrer dans les vues du législateur, afin d'en bien comprendre le véritable sens (3).

**2.** C'est donc être rebelle à la loi que de méconnaître ou de négliger ces principes, et de chercher à en étouffer le véritable esprit pour s'attacher à la lettre des mots, à en torturer les expressions pour en tirer de fausses inductions

* Il n'est ici question que des principes qui ont un rapport direct avec la propriété.

et des conséquences mensongères ou forcées, pour les adapter aux préjugés de notre éducation ou aux intérêts qui nous sont confiés et qui deviennent les nôtres, soit par égoïsme, soit par vanité, soit enfin par amour-propre; car de là les contradictions sans nombre qui, ressortant du même texte, brouillent et confondent les notions et les droits les plus clairs; de là ces doctrines contradictoires, cette obscure jurisprudence enfin qui, au lieu d'être l'organe de la justice, devient souvent une source intarissable d'incertitudes, d'opinions erronées et de luttes judiciaires, qui jettent la société dans la plus étrange confusion.

3. Dans l'entente de la loi, l'esprit aide la lettre. (S. 15. 1. 17.)

4. Ce n'est pas exécuter une loi ou un jugement que de se conformer à la lettre de ses dispositions en contrariant son vœu. (S. 5. 2. 586.)

5. La loi est précise et l'intérêt public en réclame l'exécution, *minuendarum litium causâ.*

6. Le but de toutes les lois est la conservation de l'intérêt public ou particulier; ainsi, dès que les uns ni les autres ne sont froissés, le gouvernement, qui est le dépositaire et l'arbitre de ces intérêts, par l'organe des tribunaux, ne peut sévir : c'est toujours dans ce sens que l'on doit interpréter les lois.

7. Tous les hommes sont égaux devant la loi (Ch., I), et dans ce sens, tous les individus composant une nation régie par les mêmes lois, ne forment qu'une seule et même famille; ainsi, la loi ne peut refuser à l'un ce qu'elle accorderait à l'autre, ne peut permettre ni défendre que ce qu'elle permet et défend à tous, dans l'intérêt et pour la conservation des droits de chacun en particulier, et dans le but de maintenir l'harmonie dans la famille en général.

8. L'étendue ou l'effet d'une disposition législative doit nécessairement être déterminée par le magistrat, selon la nature de la disposition expresse ou présumée, et le vœu du législateur. (S. 18. 1. 166.)

9. Si, dans la loi, il y a quelques expressions vagues, ou quelque ambiguïté, pour ne pas s'écarter de l'intention dans laquelle elle a été conçue, il faut toujours l'entendre et l'interpréter dans le sens qui a le plus de rapport à l'espèce, et qui est aussi le plus conforme à l'équité.

Mais si le texte est clair et précis, quelque rigoureux qu'il soit, il doit être suivi : l'autorité suprême, dans ce cas, a seule le droit d'en adoucir les dispositions.

10. A défaut de principes, et dans le silence de la loi, les juges décident d'après les circonstances et par des raisons d'équité.

11. Le juge ne peut prononcer par voie de disposition générale et réglementaire; mais dans le silence de la loi, il a le droit de se diriger d'après le sentiment de l'équité, et des antécédens applicables à l'espèce; il s'ensuit que, dans aucun cas, il ne peut se dispenser de prononcer, même sous le prétexte de l'insuffisance de la loi; car alors il doit y suppléer par les lumières de son savoir, de ses souvenirs et de sa conscience.

12. Dans l'application des lois qui gênent et restreignent le droit de propriété, il est très-important d'éviter les exceptions, car l'intention du législateur étant d'établir des règles équitables, les charges que ces lois imposent doivent l'être d'une manière égale et impartiale, sans restriction, mais surtout sans extension.

13. La loi admet quelquefois des présomptions et la preuve testimoniale; mais tout doit céder devant la preuve littérale, c'est-à-dire *écrite*, comme un titre, etc.

14. Elle permet tout ce qu'elle n'a pas positivement défendu, et punit l'inexécution de ce qu'elle a commandé, comme la violation de ce qu'elle a défendu; mais ne pouvant embrasser tous les cas particuliers, elle se borne à des dispositions générales, et ne statue que sur ce qui est juste, utile et raisonnable; enfin, elle devient obligatoire pour tous aussitôt sa promulgation.

15. La loi n'ordonne que pour l'avenir, et ne peut jamais avoir d'effet rétroactif. Ainsi, si j'ai construit seul un mur séparatif de ma propriété avec celle de mon voisin, avant la promulgation du Code civil qui rend les clôtures obligatoires dans une ville et ses faubourgs, je ne serais pas fondé à exiger le remboursement de la moitié de mes dépenses de ce voisin, et ce n'est que lorsqu'il serait dans le cas d'être reconstruit, que je pourrais le contraindre à le faire réédifier à frais communs, parce qu'alors nous serions replacés l'un et l'autre dans la même situation que s'il n'y avait jamais eu de clôture entre nous.

16. La loi n'est plus applicable dans le cas où, par des conventions particulières, il a été stipulé contrairement à ce qu'elle prescrit.

17. Une loi peut être explicitement abrogée, en tout ou en partie, par une loi nouvelle; mais elle l'est également lorsque, sans l'abroger en termes exprès, la loi postérieure en détruit les dispositions par des dispositions contraires; elle est aussi tacitement abrogée lorsqu'elle est tombée en désuétude, c'est-à-dire lorsqu'elle a cessé depuis long-temps d'être exécutée. *Rectissimè etiam illud receptum est, ut leges non solum suffragio legislatoris, sed etiam tacito consensu omnium per desuetudinem abrogentur.*

18. Les dispositions du Code civil sont droit commun à l'égard des conventions commerciales, quand il s'agit du

principe et de l'essence même des conventions. (S. 7. 2. 10.)

19. Le Code de procédure est le complément du Code civil pour tout ce qui est de forme. —Lors donc qu'une loi ultérieure renvoie, pour certaines formalités, au Code civil, il faut entendre qu'il y a aussi renvoi aux dispositions du Code de procédure sur la même matière. (S. 13. 2. 44.)

20. Les circulaires ministérielles n'ont pas le caractère de loi; leurs dispositions ne sont pas obligatoires pour les tribunaux. (S. 16. 1. 366.)

21. A la loi naturelle, inspiration de la justice elle-même, se joint aussi la loi romaine qui en est la plus sublime émanation *, et sur laquelle notre législation est calquée presque en entier; c'est pourquoi elle est encore invoquée aujourd'hui.

* Les lois dont se composent le droit romain semblent avoir été rassemblées, non pas dans l'intérêt d'une nation, mais pour l'universalité des hommes réunis en société, car il embrasse tous les cas, prévoit toutes les situations, et résout toutes les questions d'intérêt général et privé.

Lorsque, dans le sixième siècle, Justinien, empereur d'Orient, voulut créer un corps de droit, il en confia la rédaction à de savans jurisconsultes; mais il ne s'agissait pas pour eux de créer, car il leur imposa l'obligation de rechercher tout ce qui avait été écrit depuis plusieurs siècles sur cette importante matière, pour en faire l'objet de leur méditation et d'un examen consciencieux : il leur expliqua, dans ses instructions à ce sujet, le travail méthodique auquel ils devaient se livrer pour atteindre sûrement le but qu'il se proposait. Ces instructions elles-mêmes sont un modèle de sagesse et de lucidité.

« Vous choisirez parmi les anciennes constitutions les plus sages, leur dit-il, et vous supprimerez ce qu'il y aurait de trop diffus dans les exposés, ainsi que tout ce qui ne serait pas absolument essentiel à l'intelligence de la loi.

« Vous retrancherez les dispositions contradictoires et celles qui sont tombées en oubli, et s'il se trouve des dispositions diffuses, vous les rendrez claires à l'aide des additions et retranchemens que vous croirez convenables.

« Vous les placerez dans leur ordre primitif en conservant exacte-

22. Une faute grossière est considérée comme dol. *Magna negligentia culpa est, magna culpa dolus est.*

23. On ne peut gratifier l'un en faisant éprouver un dommage ou en imposant une servitude à l'autre.

24. On ne peut s'emparer du bien d'un autre sans son

ment leur date, conformément au style du temps, de manière à faire connaître l'époque de leur publication.

« Vous ferez (pour le Digeste) le relevé des décisions des plus célèbres jurisconsultes sur toutes les matières de droit. Vous comparerez toutes ces décisions entre elles, soit en ce qu'elles ont d'uniforme, soit en ce qu'elles ont de contraire, et, d'après votre choix, vous adopterez sur chaque question une seule de ces décisions, qui tiendra lieu de toutes les autres.

« Et quand vos matériaux auront été ainsi préparés d'après ce système, vous les rassemblerez dans un recueil divisé en *cinquante livres*, qui seront eux-mêmes subdivisés en *titres*.

« Enfin n'épargnez rien de ce qui pourra en faire un magnifique ouvrage qui sera comme un temple auguste élevé à la justice. »

Les rédacteurs du Code Justinien ne s'écartèrent pas des bornes de leur mission. Ils portèrent leurs investigations jusqu'aux siècles les plus reculés; interrogeant les lois d'Athènes, et laissant de côté le travail de l'invention, dit M. *Fournel* (Préface du Traité du Voisinage), ils firent, dans le nombre de deux mille volumes, le triage réfléchi de ce qui s'y trouvait de plus lumineux et de plus exquis: la sagesse des douze siècles précédens fut transportée dans leur recueil, passée, pour ainsi dire, au tamis, et dégagée de tout mélange d'esprit de parti, de secte et de système; ils le composèrent de vérités éternelles, inaccessibles aux efforts du temps, aux chocs des révolutions et à la versalité des opinions.

Ce fut à ces décisions que Justinien imprima le caractère de *loi* en laissant à chacune d'elles le nom du jurisconsulte dont elle était émanée, comme pour rendre la mémoire de celui-ci responsable de la justesse de ses avis aux yeux de la postérité.

La postérité a confirmé le choix de Justinien, et du fond de la tombe ce sont encore ces jurisconsultes qui donnent des lois au monde.

Telle est l'origine de ce Code célèbre, qui, réuni à la *Loi des douze tables*, laquelle fut adoptée par acclamation par les Romains assemblés aux comices de 303, est encore le modèle-né de tous les Codes faits et à faire, et est arrivé jusqu'à nous à travers douze siècles, comme un monument irrécusable de la haute sagesse des anciens.

consentement, car l'équité ne permet pas de s'enrichir aux dépens d'autrui. *Nemo, detrimento alterius, locupletior fieri potest.*

## § II. *Droit civil, usages, coutumes.*

**25.** L'état civil est l'état de l'homme considéré dans ses rapports personnels avec la société dont il est membre; les droits relatifs à cet état sont naturels, politiques ou publics, et positifs, civils ou privés.

C'est le droit civil ou privé qui règle les rapports du citoyen avec la cité, et ses relations avec ses concitoyens; c'est par ce droit, qui fait seul l'objet de ce traité, mais qui est distinct et indépendant des droits politiques dont il jouit comme membre de la cité, qu'il participe à tous les avantages de la nation à laquelle il appartient, en se conformant aux obligations que les lois du pays lui imposent.

**26.** Le droit civil privé doit être conforme à ce qu'exigent particulièrement les mœurs, les qualités, les besoins, enfin le mode d'existence physique et moral de chaque nation, de sa manière d'être en société, et à ce qui est propre à assurer la conservation et la propriété de tous les individus qui la composent; il règle les intérêts respectifs des particuliers entre eux, dans tout ce qui concerne les affaires relatives à leur personne, *à leurs propriétés*, ainsi que leurs conventions et leurs rapports avec l'autorité, en ce qui concerne toutes ces choses, afin que l'intérêt de l'État et celui des individus soient balancés et garantis réciproquement selon les règles de la plus stricte équité.

**27.** Pour assurer la sécurité, la conservation et la félicité de tous, la loi réglant les intérêts des particuliers entre eux, dans tout ce qui concerne leurs affaires, leurs biens et leurs personnes, les tribunaux civils sont insti-

tués par elle, pour veiller au maintien de ses dispositions, au mode d'application de la loi écrite, et à ce que personne n'y puisse déroger par aucune action ni convention qui serait en contradiction manifeste avec son texte et son esprit.

**28.** La loi n'est ordinairement pas créatrice du droit ; elle le proclame quand il est clair, le détermine ou l'interprète quand il est vague ou obscur, et le protége quand il est reconnu ou constaté.

La loi civile a pour objet d'assurer à chacun l'attribution de ses droits, *suum cuique,* c'est-à-dire de protéger les propriétés naturelles ou acquises, et les volontés éclairées, justes, bien ordonnées, honnêtes et avérées.

Dans les effets, la loi civile a trois espèces d'actions distinctes : — 1° Celle où la loi se montre comme lumière d'ordre et d'équité, pour les choses à venir, et prend la forme de législation ; 2° celle où elle se montre comme lumière d'équité, pour les choses présentes, et prend la forme de justice ou de jugement ; 3° celle où elle se montre comme moyen momentané d'ordre, et prend la forme de police. (S. 16. 2. 129.)

**29.** Il n'existe aucun droit acquis, qui ne soit accompagné d'une action suffisante pour le faire valoir.

**30.** Personne ne peut transférer plus de droits qu'il n'en a lui-même ; ainsi on ne peut vendre ou aliéner, de quelque manière que ce soit, ce que l'on ne possède pas comme propriétaire incommutable.

**31.** Les usages et coutumes sont des droits et des devoirs que s'imposent librement et volontairement les habitans d'une contrée, ou qui s'y établissent insensiblement, si la loi du pays ne leur est pas contraire ; ils tirent leur force d'un consentement tacite et interprétatif, et sont aussi obligatoires que la loi elle-même.

**32.** Une coutume ou usage est donc une sorte de loi

tacite qui ne peut avoir, dans aucun cas, d'autorité contre la loi écrite, puisqu'elle n'a point été établie par la législation, et que l'observation des lois n'admet d'exception que dans les cas qu'elle a prévus elle-même; mais remontant à la même origine et s'appuyant sur les mêmes bases, c'est-à-dire sur la raison et l'équité, elle supplée à son silence, et son autorité est la même dans la contrée où elle est reconnue et suivie depuis longues années.

33. Les réglemens de police et de sûreté sont faits pour l'intérêt public, contre lequel il est défendu de faire des conventions. *Privatorum pactis juri publico derogari non potest.* Ils obligent tous ceux qui habitent le territoire. On ne peut déroger par des conventions particulières aux lois qui intéressent l'ordre public et les bonnes mœurs.

34. Il n'est permis à personne de troubler sciemment le repos public.

35. Chacun peut exercer contre ses voisins une action pour contravention aux lois ou aux réglemens de police, lorsqu'il y a danger ou dommage. (L. 24 août 1790.)

36. En matière de peines de police, les juges doivent se guider par la loi plutôt que par des réglemens municipaux, qui altèrent souvent la loi en voulant l'exécuter. Ainsi, un réglement municipal qui prononce contre un délit des peines de simple police, ne fait pas que le délit puisse être jugé et puni de cette manière, lorsque la loi en attribue la connaissance au tribunal correctionnel. (S. 9. 1. 430.)

37. Le domicile légal est celui où l'on a établi le siége de ses affaires, avec l'intention positive de s'y fixer, et où l'on exerce ses droits de cité. Toutes les significations, demandes, poursuites, en un mot tout ce qui a rapport à l'exécution d'*une action judiciaire*, quelle qu'elle soit, doit être adressé à ce domicile, sous peine de nullité.

## § III. *Des contrats et obligations.*

**38.** Le contrat est une convention écrite par laquelle une ou plusieurs personnes s'obligent, envers une ou plusieurs autres, à faire ou à donner quelque chose.

Les obligations prennent divers noms en raison de leurs motifs et de leur teneur. Elles sont *synallagmatiques*, ou à *titre onéreux*, si elles contiennent des engagemens réciproques; *solidaires*, si l'obligation a lieu entre plusieurs contractans, mais que chacun d'eux s'engage personnellement pour le tout dans le cas où les autres seraient hors d'état d'en remplir les clauses; *potestatives*, si l'objet dont il est question est au pouvoir de celui envers qui on contracte; *aléatoires*, lorsqu'elles consistent en des chances incertaines de gains ou de pertes; *accessoires*, lorsqu'elles ont pour but d'assurer l'exécution d'un engagement déjà contracté.

**39.** On ne peut s'engager ni stipuler en son propre nom que pour soi-même.

**40.** Il n'est permis à personne de déroger par des conventions à ce qui touche l'ordre ou l'intérêt public, de telles conventions seraient nulles de plein droit. *Privatorum conventio juri publico non derogat.*

**41.** Ainsi tout engagement, toute entreprise, qui seraient contraires aux lois ou aux bonnes mœurs, seraient nuls, et celui qui les exécuterait serait coupable, puisqu'il aurait fait une chose défendue. *Pacta quæ contra leges constitutionesque, vel contra bonos mores fiunt, nullam vim habere indubitati juris est.*

**42.** Plusieurs conditions sont essentielles pour assurer la validité du contrat, telles sont :

1° Le consentement mutuel des parties, qui n'est valable que s'il porte sur le même objet et s'il est donné

dans la même intention, mais non par erreur, ni arraché par la violence, ni enfin surpris par le dol;

2° La capacité des personnes qui contractent, car la nécessité d'un consentement libre et pur de toute influence forcée ne peut admettre comme capables de contracter les individus privés de l'usage de leur raison, puisqu'ils ne peuvent calculer les conséquences de leur consentement : il en est de même de ceux qui n'ont pas encore atteint l'âge où ils sont censés avoir acquis assez de discernement pour contracter avec parfaite connaissance de cause;

3° S'il s'agit d'un objet à donner, il faut que cet objet soit de nature à être transmis soit à titre d'usage, soit à titre de propriété : quant à la chose à faire, il faut que le service promis soit raisonnable et possible, et qu'il ne contienne rien de contraire aux lois et aux mœurs (33. 34. 40. 41);

4° Il est un principe qui, dans le contrat, domine tous les autres, c'est que les parties contractantes ne peuvent promettre et stipuler que pour elles-mêmes : néanmoins on peut promettre en faveur d'un tiers, dans une convention dont l'objet est d'ailleurs personnel aux parties contractantes, s'il n'est question que de conditions qui leur sont directement relatives et qu'elles sont tenues de remplir indépendamment du consentement ou de l'action de ce tiers;

5° L'inobservance de l'une de ces conditions suffit pour annuler de droit les contrats et conventions.

43. L'obligation de donner la chose convenue comprend celle de veiller à sa conservation jusqu'au moment de la livrer; mais les soins qu'exige cette seconde obligation de la part de celui qui en est chargé doivent être en raison des avantages qu'il retire du contrat : ainsi, c'est d'après la nature particulière de chaque contrat qu'il faut les régler et

déterminer en conséquence la réparation des dommages que la chose aurait soufferts de leur omission ; c'est donc d'après cette base que le bailleur doit être obligé d'indemniser le preneur pour tout ce que ce dernier aurait éprouvé de dommages par son refus ou sa négligence à exécuter ce dont il était convenu.

44. Celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit en faire la preuve ; celui qui se prétend libéré doit également apporter la preuve de la satisfaction de son engagement ; ces preuves sont les titres légaux, les témoignages et le serment, enfin tous les moyens propres à faire connaître la vérité.

La preuve incontestable aux yeux de la loi, c'est le titre ou la preuve écrite ; elle admet ensuite d'autres actes authentiques et privés, tels que les copies de titres, les registres des marchands, les lettres confidentielles et autres papiers domestiques ; la loi et les juges déterminent, en raison des circonstances, les différens degrés de foi que ces sortes de renseignemens méritent : ils admettent aussi, surtout lorsqu'il est question de médiocres intérêts, la preuve testimoniale, mais avec la réserve et la sage défiance qu'elle doit inspirer ; et, s'il s'agit d'actes importans, elle ne peut être invoquée qu'à l'appui d'un commencement de preuve par écrit, et ne fait, du reste, jamais autorité contre ces sortes de preuves (13).

45. Toutes obligations, de quelque nature qu'elles soient, se résolvent en dommages et intérêts contre celui qui se refuse à s'y conformer.

46. Lorsque le juge est appelé pour interpréter les clauses d'un contrat, il recherche d'abord quelle a pu être l'intention des contractans ; s'il se présente deux sens, il doit s'attacher à celui selon lequel la clause peut avoir quelque effet ; et si ce double sens s'offre seulement dans les

expressions, il doit choisir celui qui est le plus conforme à la nature du contrat. Du reste, on suit l'usage du pays dans lequel on a traité, et l'on considère comme exprimées et conformes à cet usage les dispositions ambiguës ou omises ; celles qui sont trop obscures s'expliquent par celles qui présentent un sens plus clair, et si elles ne désignent pas d'une manière très-précise la partie à laquelle on doit en appliquer le désavantage, il est convenable de les interpréter contre le bailleur, parce qu'il pouvait ou devait s'expliquer plus clairement. En résumé, le juge doit toujours consulter le sentiment de l'équité et les lumières de la raison dans l'interprétation des conventions que les hommes font entre eux, lorsque le texte laisse quelque doute ; et l'expert doit se guider d'après ces règles immuables dans toutes les opérations où il est appelé pour éclairer la justice.

47. Les obligations s'éteignent par l'accomplissement de ce qu'on s'était engagé à faire, ou par des conventions contraires, ou enfin par la confusion, c'est-à-dire lorsque les qualités de débiteur et de créancier se trouvent réunies dans la même personne.

48. On peut demander et obtenir qu'une obligation soit déclarée nulle, si elle porte le caractère de quelques vices essentiels, tels que ceux de l'incapacité des parties, du défaut de liberté dans le consentement, de l'erreur ou du dol (42).

49. Il peut y avoir compensation entre deux personnes qui ont contracté les mêmes obligations réciproques, ou qui sont créancières et débitrices l'une de l'autre ; dans ce dernier cas, les dettes doivent être de même nature, car une dette liquide ne pourrait se compenser avec une qui ne l'est pas, ni une dont le paiement est échu avec une dont l'échéance ne serait pas arrivée, ni enfin une dette fondée

sur un acte obligatoire avec une qui aurait pour cause le dépôt.

**50.** Si, par suite de cas fortuits ou de force majeure, on est empêché de remplir ses engagemens, on ne peut être tenu du résultat des événemens, puisque l'on n'a pu les prévoir lorsqu'on a contracté (C. C. 1148). Personne, dans ce cas, n'est responsable du préjudice qu'il cause ; en conséquence, les effets, quelque funestes qu'ils soient, sont supportés par le maître de la chose endommagée, sans qu'il puisse réclamer des indemnités de qui que ce soit. *Rapinæ, tumultus, incendia, aquarum magnitudines, impetus prædonum, à nullo præstantur.*

## § IV. *Usage de la propriété.*

**51.** Le droit de propriété consiste également *in usu et in abusu*, tant que cet usage et cet abus ne sont point contraires à l'ordre public et à l'intérêt général.

**52.** Le droit d'user de sa propriété ne s'étend pas cependant jusqu'à faire chez soi des choses qui nuiraient aux voisins, car alors l'harmonie sociale serait troublée : *in suo hactenùs facere licet, quatenùs nihil in alienum immittat.*

Néanmoins, cette obligation ne peut restreindre les droits respectifs de chacun au point de ne pas le priver d'une simple commodité dont il jouit par tolérance, comme, par exemple, un jour que le voisin aurait sur moi : si je construis au devant, je l'en prive ; et si ce n'est pas une servitude, il ne peut pas s'en plaindre, car c'est la faute de sa position. *Cum eo qui tollendo obscurat vicini ædes quibus non serviat, nulla competit actio.* Il résulte de ce principe que chacun doit supporter les événemens naturels et les servitudes qui dérivent de la situation des lieux, soit que sa condition en devienne meilleure ou pire.

53. Les obligations de bon voisinage défendent néanmoins de gêner ses voisins sur des choses qui leur conviennent et qui ne vous sont pas nuisibles. *Malitiis non est indulgendum*. Car si on peut toujours user de sa propriété, on ne doit jamais priver autrui de la sienne.

54. Chacun, en usant de son droit, est donc obligé d'en diriger l'exercice de manière à ne pas nuire à autrui; car la loi nous oblige à réparer le dommage que nous avons causé, soit par notre fait, soit par négligence ou par imprudence. (C. C. 1382. 3. 4.)

55. L'exercice d'une simple faculté, qui naît de la nature des choses même, ou d'une tolérance, ne peut jamais constituer un droit, *fas est, jus non est*, et, en conséquence, ne peut jamais donner lieu à la prescription (C. C. 2232). Cette tolérance ne saurait donc faire perdre à l'héritage voisin le droit qui dérive du seul fait de sa propriété : ainsi, par exemple, vous avez un égout de brisis sur moi et une mansarde au-dessus, que j'ai laissé ouvrir par tolérance : je veux maintenant bâtir et élever mon mur plus haut que votre mansarde; il est naturel que je supprime votre jour ainsi que votre égout, puisqu'il faut que mon mur s'élève sur le vôtre; je n'ai qu'une surcharge à vous payer, et vous ne pouvez vous plaindre, parce que ma faculté de construire, qui dérive de la nature de ma propriété et de la loi, ne peut se perdre par le non-usage pendant trente ans et plus, et que ma tolérance pour vous ne saurait être convertie en droit que par mon consentement *.

* Un architecte de Paris qui, cependant, jouit d'une certaine réputation, agissant pour M. le duc d'A***, prétendait, en 1831, me faire rétablir une vue que j'avais bouchée en construisant pour M. le comte de L***, son voisin : je cherchai à lui prouver que j'avais agi dans mon droit, par ce principe qu'*une tolérance n'est pas un droit;* il se prit alors d'une belle colère, bien ridicule pour lui, la scène se passant de-

Et encore, quoique j'aie laissé passer de temps immémorial des troupeaux sur mon héritage, on ne peut prescrire contre moi et prétendre avoir acquis par trente ans d'usage le droit perpétuel de passage, car ce n'est qu'une faculté : je puis donc fermer ce passage si cela me convient.

56. Celui qui a la propriété du sol a également le dessus et le dessous, en conséquence du principe de droit commun *le pied saisit le chef*, transporté dans le Code civil (article 552). Ainsi, un propriétaire peut planter, édifier, creuser, faire enfin tout ce qui lui convient : cette faculté n'a de limites et ne reçoit de modifications que par les servitudes naturelles, légales et volontaires, et par les réglemens relatifs aux mœurs, à la police et aux mines. Il y a aussi quelques autres exceptions, tels que des passages d'aqueducs, de tuyaux de conduite d'eau, des caves, qui appartiennent à un autre fonds, etc., mais qui sont déterminées par les lois.

57. Celui qui a l'usage d'un fonds est chargé de tous les frais de culture.

Celui qui a l'habitation doit toutes les réparations d'entretien.

58. Les charges d'entretien des objets qui sont mitoyens, comme murs, fossés, canaux d'irrigation ou de dérivation, etc., sont toujours partagées par les intéressés ou co-propriétaires. (C. C. 655.)

59. En règle générale, on peut se dispenser de l'en-

vant témoins; et je fus obligé, ne pouvant lui faire entendre raison, de l'envoyer étudier son code. Il n'en fit pas moins attaquer judiciairement mon client pour ce fait; mais il n'y donna pas de suite, prévenu, sans doute, par des gens plus instruits, de la fausse position où il plaçait M. le duc. Un propriétaire est bien heureux de tomber en de telles mains!

tretien d'une chose commune en renonçant à sa co-propriété ; cependant, s'il existe une nécessité absolue, ou lorsque la communauté est impérieusement réclamée par l'intérêt public, cette faculté est interdite. (33. 52.)

60. Lorsqu'on entre en jouissance, on prend la charge telle qu'elle est ; ainsi les fruits pendans par les racines appartiennent de droit au preneur au moment de sa prise de possession, et au propriétaire lorsque le bail est écoulé avant la maturité, à moins que des conventions particulières ne le règlent autrement.

61. Celui qui a l'avantage de la propriété doit en supporter les pertes quand elles n'arrivent que par l'effet du temps et de l'usage. *Secùndùm naturam est commoda cujusque rei eum sequi, quem sequentur incommoda.* C'est par l'application de ce principe équitable que toutes les réparations occasionées par vétusté doivent être faites par le propriétaire.

62. La propriété d'un immeuble donne droit à tout ce qui s'y réunit accessoirement. ( C. C. 546. ) Ainsi, tout ce qui s'unit ou s'incorpore à la chose appartient au propriétaire, en suivant les règles établies. (*Id.* 551. )

63. Nul ne peut être contraint de céder sa propriété ou d'y établir des servitudes, si ce n'est pour cause d'utilité *publique* constatée dans les formes légales, mais jamais dans des vues d'intérêts privés.

64. La possession symbolise avec la propriété ; or, on ne peut prescrire que comme on possède, *tantùm præscriptum, quantùm possessum.*

65. On est toujours présumé posséder pour soi et à titre de propriétaire, si le contraire n'est prouvé. ( C. C. 2230. )

## § V. *Des Servitudes.*

**66.** Nous nous trouvons souvent engagés les uns envers les autres, par nos rapports réciproques dans l'ordre social, ou par suite de quelques faits qui nous sont personnels; et quoique ces sortes d'engagemens, résultats nécessaires de notre position, ne soient pas légalisés par une convention formelle, ils n'en ont pas moins pour effet de nous imposer le devoir de les remplir, car ils sont fondés aux yeux de la justice et de la raison, sur un consentement tacite donné à tout ce qu'exigent de nous nos besoins mutuels, nos devoirs réciproques, l'harmonie entre voisins, enfin le maintien de la paix et de la bonne intelligence entre tous les membres de la société dont nous faisons partie.

**67.** Ces sortes d'engagemens peuvent donc être, en général, considérés comme des contrats; car s'ils ont leur cause dans un ordre de rapports où nous sommes placés sans avoir rien stipulé explicitement, comme les obligations réciproques des propriétaires de deux fonds voisins, la loi, ou, à son défaut, l'usage, nous obligent comme nous aurions dû nous obliger nous-mêmes d'après les principes de l'équité naturelle et de l'humanité : ce sont les *servitudes naturelles.*

**68.** Nos propriétés peuvent en outre être assujetties sous quelques rapports à d'autres propriétés qui nous sont étrangères et dont il peut résulter pour nous l'obligation de supporter des charges sur notre propre chose, ou de nous abstenir d'en jouir, à moins que ce soit d'une manière déterminée : ce sont les *servitudes établies par la loi ou par convention.*

**69.** La faculté de disposer de ses biens est sans doute la conséquence naturelle du droit imprescriptible de pro-

priété ; aussi de ce droit naît celui d'aliéner telle ou telle partie de ses jouissances en faveur d'autres personnes, ou d'imposer telles charges que l'on veut, pourvu toutefois que ces dispositions ne blessent ni l'ordre public, ni l'inviolable liberté des citoyens.

Ces charges ou servitudes peuvent être établies soit pour l'avantage des bâtimens, et alors elles prennent le nom de *servitudes urbaines*, soit pour celui du fonds de terres, ce sont les *servitudes rurales*.

70. On peut, en conséquence et par suite de ce droit, se dispenser, par des conventions particulières, d'exécuter la loi ; par exemple, on peut permettre à son voisin des jouissances directes sur sa propriété, sans que les distances légales soient observées, etc. ; mais on ne peut contracter d'engagemens réciproques qui dérogeraient à la sécurité de l'intérêt public ; ainsi on ne pourrait pas consentir à l'établissement des fours, des forges, d'une fosse d'aisance, d'un puits, etc., plus rapprochés que les distances voulues, sans les contremurs que les réglemens prescrivent.

71. Tout propriétaire d'un fonds assujetti doit laisser faire tout ce qui est nécessaire pour l'établissement et l'entretien de la servitude, et fournir un passage aux ouvriers qui sont employés à cet effet, s'il n'y en a pas d'autre ; mais aussi, on ne peut en user que pour le temps nécessaire et pour cet objet seulement. (29.)

72. En toute espèce de servitude, l'entretien et les réparations sont à la charge de celui qui en jouit. (57.)

73. La servitude n'attribue pas la propriété de l'objet qui y est consacré, elle donne seulement la faculté de s'en servir. *Loci corpus non est dominii ipsius qui servitus debetur, sed jus eundi habet.*

74. En règle générale, lorsqu'il y a des conventions

particulières et précises sur la propriété, sur les servitudes ou sur l'usage d'un fonds, les parties n'ont plus qu'à exécuter les termes du contrat, et c'est la seule loi qu'ils doivent suivre, si les conditions imposées n'ont rien de contraire à l'intérêt public ; s'il n'y a point de titre ni contrat, la présomption commence et les autorités compétentes ou les tribunaux décident.

### § VI. *De l'usufruit.*

75. Le droit de disposer d'une chose ou de ses fruits est une modification du droit de propriété ; ce n'est que la jouissance du domaine dont un autre a la propriété, c'est ce qu'on nomme *droit d'usufruit*, c'est-à-dire d'habitation et d'usage.

Ce droit ne peut être exercé que comme le propriétaire le ferait lui-même, c'est-à-dire que l'on doit conserver la nature et la substance de l'immeuble.

76. Il peut être établi ou par la loi ou par la volonté du possesseur ; dans ce dernier cas, le propriétaire impose, relativement au mode et à la durée de la jouissance, telles conditions qu'il lui plaît ; c'est le bail.

77. Les fruits civils appartiennent à l'usufruitier en raison de la durée de sa jouissance, parce qu'ils correspondent à chaque instant de cette durée. (60.)

78. L'usufruit s'éteint par la mort naturelle ou civile de la personne à qui il est accordé. C'est un droit personnel.

79. Il s'éteint aussi par la perte de la chose même, donnée en usufruit.

### § VII. *Paiement, libération, novation.*

80. Un débiteur se libère soit par le paiement, soit

par la cession des biens, soit par la délégation, soit enfin par la novation :

1° Par le paiement, lorsqu'il est fait dans les formes voulues par la loi et avec les espèces convenues ;

2° Par la cession de ses biens à ses créanciers, soit volontairement, et alors les effets de cette cession sont réglés par des conventions particulières ; soit judiciairement, et alors ils sont déterminés par la loi.

3° Par la délégation, c'est un acte par lequel un débiteur charge un tiers de payer pour lui. Il faut, pour que la délégation soit valable et complète, que le tiers accepte et que le créancier consente.

4° Par la novation, qui est la substitution d'un nouvel engagement à un engagement antérieur. Dans ce cas, les parties doivent exprimer leur intention de faire une novation ; car, sans cette précaution, on pourrait considérer la nouvelle obligation comme accessoire à l'ancienne, et alors celle-ci continuerait de subsister.

81. Le débiteur est encore libéré, si la chose qui fait l'objet de son obligation vient à périr sans qu'il y ait de sa faute, lorsqu'il n'est point en demeure et qu'il ne s'est pas chargé de cas fortuits. (79.)

### § *Prescription, utilité publique.*

82. Toutes les propriétés, sans exception, sont inviolables. (Charte const., 8.)

83. Il est cependant des circonstances où, dans l'ordre civil, la loi, sans porter atteinte au principe qui consacre le respect dû à la propriété, peut néanmoins en disposer sans le consentement et même contre le gré du propriétaire, lorsque l'utilité publique l'exige, en lui payant une indemnité ; car si nous devons notre droit de propriété à la nature,

nous en devons l'exercice et la jouissance à l'ordre social qui veille à ce qu'il nous soit garanti et préservé de toute atteinte : en conséquence, tout ce qui se fait pour le maintien de ces lois protectrices et de la société dans laquelle nous vivons, est essentiellement juste et équitable.

C'est cette impérieuse nécessité de l'intérêt général qui explique quelques arrêtés et réglemens administratifs, et certaines décisions des cours du royaume qui paraîtraient, sans elle, en contradiction notoire avec le texte si positif de la loi fondamentale.

84. Si, dans l'ordre naturel ou moral, chacun doit s'abstenir de ce qui est nuisible et dommageable, de ce qui attente aux droits ou aux nécessités d'autrui; si, dans l'ordre social ou civil, tout membre de la communauté doit s'abstenir de ce qui est nuisible et dommageable à la communauté, de ce qui attente au droit public ou aux nécessités publiques, il s'ensuit que les prohibitions du pouvoir apportant des gênes à l'exercice de nos propriétés ou facultés, sont justes et ne comportent pas d'indemnités ou de dédommagement; mais, par contre, s'il est vrai, dans l'ordre naturel ou moral, que chacun peut exercer ses facultés ou user de sa propriété, alors même qu'il contrarie les simples intérêts ou utilités du voisin ou d'autrui; s'il est vrai, dans l'ordre social ou civil, que le citoyen ne doit s'abstenir que de ce qui est nuisible ou dommageable aux droits ou aux nécessités de la communauté sociale, la conséquence en est que toute atteinte aux droits réels d'un citoyen ordonnée au nom d'un simple intérêt ou d'une convenance et utilité de l'état social, est un tort momentané ou une servitude permanente, et, qu'en ce cas, il y a lieu à indemnité? N'est-ce pas en ce sens que doit être entendu l'article 8 de la Charte constitutionnelle?

Malheur à qui introduirait la doctrine que tous les droits

privés ne sont rien en présence du simple intérêt public! On peut bien ainsi dominer, vexer, opprimer un instant; mais, substituant l'arbitraire à la justice, on détruit le bien réciproque du pouvoir et de la liberté, on ébranle l'édifice social, on en prépare l'écroulement. (S. 20. 2. 97.)

**85.** Les biens que nous possédons peuvent encore être acquis légitimement par un autre, par suite de l'abandon que nous en avons fait pendant un certain nombre d'années, sans aucune réclamation de notre part. Ce droit, qui est appelé *prescription*, équivaut à un titre.

**86.** On pourrait croire qu'un tel droit ne peut être fondé sur l'équité, qu'il est monstrueux que l'on puisse être privé de l'exercice d'une action légitime ou dépouillé de sa propriété sans son consentement, que le temps seul, quelque prolongé qu'on le suppose, ne peut jamais produire un titre capable de légaliser l'usurpation d'un fonds, ou le non-paiement d'une dette; que lorsqu'on est légitime propriétaire, on doit l'être jusqu'à ce qu'on ait aliéné sa propriété, etc. Ces objections paraissent spécieuses au premier abord, mais il est facile d'y répondre d'une manière satisfaisante par le principe du contrat général de la société devant lequel tout intérêt privé doit fléchir. *Bono publico usucapio introducta est.*

# CHAPITRE II.

## DE LA PROPRIÉTÉ PRIVÉE EN GÉNÉRAL.

### ARTICLE PREMIER.

#### DE LA VENTE.

#### § Ier. *Distinction des biens.*

**87**. Dans les premiers temps du monde, tous les hommes étaient égaux, mais la formation des sociétés a donné lieu à la division et au partage des biens de la terre; de là la *propriété*. Ainsi, toute la terre est devenue le patrimoine soit des plus respectables, soit des plus forts, excepté néanmoins les parties que la nature et certaines distinctions particulières devaient laisser libres, c'est-à-dire sans occupations particulières et exclusives. *Naturali jure communia sunt aër, aqua profluens.*

**88**. On peut diviser les biens de la terre en trois classes, savoir :

1° Ceux dont tout le monde a la jouissance, mais que personne ne peut s'approprier exclusivement, tels sont les fleuves et les rivières navigables et flottables, les rivages, les lais et relais de la mer, les ports, les havres, les rades, les portes, murs, fossés et remparts des places de guerre et des forteresses, les terrains des fortifications, et les remparts des places qui ne sont plus places de guerre, lorsqu'ils n'ont pas été valablement aliénés, ou lorsque la propriété n'en a pas été prescrite contre la nation (C. C. 538, 540, 541),

les grandes routes et toutes les portions de territoire qui ne peuvent appartenir à des particuliers, tous les biens vacans ou sans maîtres, et ceux des personnes qui sont décédées sans héritiers, ou dont les successions sont abandonnées (*id.* 539); toutes ces choses sont comprises dans le domaine public et sont réglées, quant à leur usage, par le droit public. (*Id.* 537.)

2° La seconde classe de biens comprend ceux à la propriété ou au produit desquels les habitans d'une ou de plusieurs communes ont un droit acquis; ceux-ci se nomment *biens communaux;* ils sont administrés comme les premiers, et peuvent être aliénés dans les formes et selon les règles qui leur sont particulières. (C. C. 542.)

3° Enfin les biens sur lesquels les individus peuvent avoir des droits exclusifs, se distinguent par le droit positif de propriété, le simple droit de jouissance, ou seulement des services fonciers à prétendre : ces trois modifications de la propriété seront expliquées plus loin.

**89.** Nos biens se composent donc en général de tous les objets palpables de nos jouissances, mais plus particulièrement de ceux de ces objets dont nous pouvons nous attribuer la possession exclusive avec tous les droits qui s'y rattachent : ils se distinguent par leur nature, leur destination et leurs rapports avec ceux qui les possèdent. (C. C. 517.)

Les biens se distinguent encore en *meubles* ou *immeubles,* les derniers sont tous les objets qui, de leur nature même, ou par leur destination, peuvent être considérés comme ne pouvant être changés de place, tels sont : 1° les fonds de terre, les édifices, les bâtimens d'habitation ou autres (C. C. 518); 2° ensuite, les machines et autres objets placés pour le service et l'exploitation d'une usine, d'une fabrique, d'une ferme, etc., ainsi que tous les objets d'utilité ou d'agrément qui ont été attachés au fonds par le propriétaire, pour y rester et demeurer; en un mot, toutes les choses mobilières

qui font essentiellement partie du fonds, quant à sa destination (*id.* 524); 3° les arbres tenant au sol, et les fruits pendans par les racines (*id.* 520); 4° les animaux et bestiaux propres à la culture, s'ils sont attachés au fonds (*id.* 522-24), 5° les moulins à eau ou à vent fixés sur piliers (*idem* 519); 6° enfin, tous les droits attachés à l'immeuble, tels que l'usufruit, les services fonciers, ainsi que les actions qui tendent à les revendiquer, sont inséparables de la propriété dont ils font l'objet. (*Id.* 526.)

**90.** Les biens qui sont meubles de leur nature comprennent : 1° tous les objets animés ou inanimés qui peuvent se transporter ou être transportés d'un lieu à un autre, sans détérioration de l'immeuble (C. C. 528); 2° les matériaux en dépôt sur le sol, jusqu'à leur emploi (*id.* 532); 3° les bateaux, bacs, navires, moulins et bains sur bateaux et toutes usines non fixés sur piliers, sauf les modifications indiquées au Code de procédure civile (*id.* 531); 4° les bois abattus qui font partie de coupes réglées (*id.* 521); 5° les animaux donnés à cheptel à d'autres qu'au fermier ou métayer (*id.* 522); 6° les rentes perpétuelles ou viagères, soit sur l'État, soit sur des particuliers (*id.* 529); 7° les obligations ou les actions relatives à des sommes exigibles ou à des choses mobilières, et que la loi déclare telles relativement à chacun des associés : les intérêts ou actions dans les compagnies de finances, quoique des immeubles seraient affectés à ces entreprises. (*Id.* 529.)

Cette classification, conforme à la nature même des choses, a l'avantage de faire cesser les incertitudes et les embarras qui naissaient autrefois de la diversité des usages locaux, selon lesquels les rentes étaient déclarées tantôt meubles, tantôt immeubles : car une rente n'étant que l'intérêt produit par un capital, doit être naturellement placée dans la classe des choses mobilières. Quant aux obligations

et actions relatives à des sommes exigibles, on reconnaîtra le même principe. Ainsi, la marche des affaires est plus simple, plus facile et prévient beaucoup de procédures.

91. La propriété s'acquiert de trois manières, savoir : lorsqu'une chose n'étant primitivement à personne, nous nous l'approprions; lorsque nous la tenons, à quelque titre que ce soit, d'un autre à qui elle appartenait; enfin lorsqu'elle est le produit d'une autre chose dont nous avons la propriété.

92. La possession légitime des biens provenant soit de nos ayeux, soit d'autres personnes à qui ils appartenaient par suite d'acquisition, d'échange ou de donation, comprend le droit exclusif d'en disposer à notre gré, de les vendre, échanger ou céder à notre volonté, d'en faire enfin l'usage qui nous convient, en respectant toutefois le droit d'autrui et les mœurs publiques. (41. 51.) Les lois du pays nous assurent cette jouissance, et en règlent l'usage de manière à ce que nul obstacle ne puisse s'opposer à la conservation de ces biens, à l'augmentation de leur valeur primitive, et à nous présenter toute la sécurité possible dans notre possession ou notre jouissance; car ces lois nous protégent encore lorsqu'on porte le moindre trouble à cette possession, ou que l'on nous en a dépouillés.

93. Notre droit de propriété s'étend non-seulement sur l'immeuble lui-même, mais sur tous les objets accessoires qui en proviennent ou qui s'y incorporent (62); en conséquence de ce droit d'accession, nous jouissons de tous les résultats industriels de notre travail, du droit des troupeaux, et enfin des fruits naturels de la terre.

94. Ce droit s'étend également au possesseur de bonne foi, c'est-à-dire à celui qui croit avoir légitimement acquis, et à quelque titre que ce soit.

95. Puisque nous avons le droit d'user à notre gré de

tous les moyens que nous tenons de la nature, pour assurer notre conservation et multiplier nos jouissances, l'usage et l'application de nos facultés, c'est-à-dire le travail nous rend maîtres des choses mobilières propres à satisfaire nos besoins; et par l'emploi bien dirigé de ces choses mobilières, et des outils ou ustensiles qui nous sont utiles, nous améliorons un champ stérile, nous le couvrons de récoltes abondantes, et nous devenons maîtres légitimes de ce champ. Ainsi, nous tenons de la nature seule le droit de propriété; mais les lois positives nous en assurent la jouissance et en règlent l'usage, et ce droit imprescriptible s'étend non-seulement sur la chose qui en est l'objet, de quelque nature qu'elle soit, mais encore sur tout ce qui provient de cette chose, sur tout ce qui est produit par cette chose, sur tous ses fruits naturels et industriels ou civils, enfin sur tout ce qui en devient l'accessoire soit naturellement, soit artificiellement.

## § II. *De la vente et de ses effets.*

**96.** La vente d'un immeuble est son aliénation à prix d'argent, lorsque cette transmission est faite sans autres conditions que de payer une somme fixée au comptant, ou à des termes convenus; ces conditions une fois remplies, le nouveau possesseur est propriétaire incommutable.

**97.** Il se fait encore des ventes à d'autres conditions, telles sont : 1° les ventes à pacte de rachat ou à *réméré*, par lesquelles le vendeur se réserve le droit de reprendre la chose vendue moyennant la restitution du prix qu'il en a reçu, des frais de mutations et de ceux des réparations qui auraient été faits pour l'entretien ou l'augmentation de la valeur du fonds (C. C. 1659-73); 2° la vente *à vie*, qui se fait moyennant une somme convenue et une fois payée au bailleur, pour laisser la jouissance d'un immeuble au

preneur jusqu'à son décès, sans être transmissible aux héritiers de ce dernier, après quoi l'immeuble retourne à son propriétaire. La somme, dans ce cas, peut être stipulée payable par termes.

Cette dernière sorte de vente a beaucoup d'analogie avec l'usufruit et l'usage, elle est réglée par les mêmes principes, c'est-à-dire que le preneur est tenu des réparations viagères et de grand entretien, et que les grosses réparations restent toujours à la charge du propriétaire : il en est de même de la vente à *réméré*.

98. Toute vente est réputée sous condition de résolution du contrat, au cas de non-paiement. Ce droit, bien distinct du privilége accordé au vendeur pour le paiement du prix, subsiste et se conserve sans le secours de l'inscription. Il peut être exercé nonobstant la transcription, contre le tiers détenteur même de bonne foi. (S. 18. 1. 124.)

99. Lorsque la résolution de la vente a été prononcée, faute de paiement du prix, elle fait rentrer l'immeuble dans les mains du vendeur, franc et libre des hypothèques imposées par l'acquéreur. Les créanciers de l'acquéreur ne peuvent s'opposer à l'envoi en possession du vendeur ; ils ont seulement la faculté de le désintéresser. (S. 16. 2. 45.)

100. L'acquéreur n'a donc qu'une possession précaire tant qu'il n'a pas rempli toutes les conditions qui lui ont été imposées par le contrat de vente ; en conséquence, si, n'ayant pas payé le prix de son acquisition, il a passé des baux, il est tenu des indemnités dues aux locataires évincés par suite de la revente à folle enchère ou de la reprise de possession de l'ancien propriétaire dans l'immeuble.

Il est donc important, pour le locataire qui passe un bail, de s'assurer si son bailleur est propriétaire incommutable, et s'il est en état, par ses facultés, de faire face aux indemnités dont il serait passible en cas d'éviction.

101. Lorsqu'au mépris de l'art. 8 de la loi du 11 brumaire an 7, le saisi fait des dégradations pendant le cours des poursuites, l'adjudicataire ne peut se faire colloquer par privilége pour le montant de l'indemnité qui lui est due ; dans ce cas, il n'a qu'une action personnelle et la contrainte par corps contre le saisi. (S. 7. 2. 950.)

102. Les réparations auxquelles l'acquéreur d'un immeuble se trouve condamné par l'autorité administrative, alors qu'elles sont jugées n'être qu'une charge naturelle et inhérente de la propriété, ne peuvent servir de prétexte à une demande en indemnité contre le vendeur, pour défaut de déclaration des charges ou servitudes grevant la propriété vendue. Ce n'est pas là le cas d'appliquer l'art. 1638 du Code civil. (S. 20. 1. 81.)

103. Le défaut de contenance de l'objet vendu excédant le vingtième, ne donne pas droit à l'adjudicataire sur vente forcée comme à l'acquéreur par vente volontaire, de demander la résolution du contrat; l'adjudicataire peut seulement exiger une diminution proportionnelle du prix.

En ce cas, la diminution du prix doit être supportée en totalité par le créancier poursuivant; il doit s'imputer de n'avoir pas indiqué exactement la contenance dans le cahier des charges. (S. 19. 2. 25.)

104. Lorsque dans une vente de terres, à tant la mesure, avec indication approximative de la quantité, les parties déclarent qu'elles se feront raison du prix, s'il se trouve y avoir plus ou moins de mesures que le contrat n'en indique, cette clause n'est réputée dérogatoire à l'art. 1618, Code civil, qui autorise l'acquéreur à résilier, si le nombre des mesures excède d'un vingtième, qu'autant que l'excédant pourrait être réputé approximatif de la quantité vendue. Si le nombre des mesures existantes en réalité se trouve plus que double des mesures indiquées dans la vente,

l'acquéreur n'est point réputé avoir voulu déroger à l'art. 1618, il peut demander la résiliation. (S. 12. 2. 391.)

105. L'adjudication par voie judiciaire assurait autrefois à l'adjudicataire la propriété de l'immeuble telle qu'elle était énoncée dans le cahier des charges; aujourd'hui elle ne garantit que la régularité de la procédure tenue pour y parvenir; mais elle ne passe maintenant au nouveau possesseur qu'avec les *servitudes actives et passives* sans autre garantie : en conséquence, avant de surenchérir la propriété vendue par autorité de justice, on doit examiner les titres de propriété avec la plus grande attention pour bien connaître les services fonciers qui sont dus.

106. Le vendeur ne peut pas être assigné en garantie et diminution du prix de vente, pour raison d'une servitude, lorsque cette servitude étant dénoncée par voie d'opposition, l'acquéreur a négligé de se pourvoir en mainlevée de l'opposition. (S. 8. 1. 339.)

107. L'acquéreur, à quelque titre que ce soit, a son recours de droit contre le vendeur, à raison des servitudes occultes non expressément déclarées, encore que la vente ait eu lieu publiquement et aux enchères, avec indication préalablement faite de tous les titres originaires constatant les charges de l'immeuble.

Dans ce cas, l'acquéreur peut retenir le montant de son indemnité sur le prix de la vente qu'il reste encore devoir; les créanciers du vendeur ne peuvent le contraindre à leur payer ce prix en totalité, sauf son recours par voie d'action contre le vendeur. (S. 7. 2. 951.)

108. Lorsqu'un immeuble a été acquis par adjudication confirmée sur appel, c'est le jugement d'adjudication et non l'arrêt confirmatif, qui opère la mutation de propriété; ainsi les fruits de la terre appartiennent à l'adjudicataire, à compter du jour de l'adjudication. (S. 8. 1. 541.)

**109.** Il n'y a de vices rédhibitoires, dans le sens de l'art. 1641 du Code civil, que les vices tellement irrémédiables par leur nature, que la chose en soit pour toujours impropre, en tout ou en partie, à l'usage auquel on la destine. On ne peut qualifier de la sorte, dans une vente d'immeubles, la dégradation des murs et des planchers de la maison, encore que cette dégradation ne fût point apparente, et que l'acquéreur n'ait pu l'apercevoir. (S. 7. 2. 298.)

**110.** En cas de contestation dans une vente ou tout autre contrat analogue, les clauses obscures ou ambiguës s'interprètent en faveur de l'acquéreur (46); s'il s'agit d'un bail qui est une vente de fruits civils, elles s'interprètent en faveur du locataire, parce que la loi vient, dans le doute, au secours de celui qui a contracté l'obligation, contre celui qui a stipulé. (C. C. 1162.) *Veteribus placuit pactionem obscuram venditori et cui locavit nocere.*

**111.** Les droits de mutation sont à la charge de l'acquéreur, à moins de stipulation contraire entre l'acquéreur et le vendeur; peu importe que ce soit le vendeur qui ait donné connaissance de l'acte à la régie. (S. 20. 1. 449.)

**112.** L'adjudicataire qui, après avoir obtenu la délivrance du jugement d'adjudication, n'acquitte pas les bordereaux de collocation, doit être poursuivi par voie de saisie immobilière, et non par celle de folle enchère. (S. 11. 2. 41.)

**113.** L'acquéreur qui, en vertu de la faculté qu'il s'était réservée par le contrat de vente, a fait, dans le délai convenu, une déclaration de command ou élection d'ami au profit d'un tiers, s'est, par là, dégagé de toute obligation envers le vendeur, encore qu'il n'ait fait sa déclaration de command qu'après avoir pris possession du bien vendu,

qu'après l'avoir hypothéqué par privilége à un emprunt qu'il a fait pour payer une partie du prix, et qu'après avoir employé à ce paiement la somme qu'il a ainsi empruntée. — Peu importe, d'ailleurs, que, par le contrat de vente, l'acquéreur ait affecté tous ses biens présens et à venir au paiement du prix.

Il y a réserve de la faculté de déclarer un command, et non-seulement de la faculté d'associer un tiers à son acquisition, lorsque l'acquéreur acquiert non pour lui, mais pour un ami à élire dans un délai fixé. — Du moins, une cour d'appel a pu le décider ainsi, sans que, pour cela seul, son arrêt doive être cassé. (S. 7. 2. 830.)

**114.** Lorsqu'un propriétaire vend sa maison pour cause d'utilité publique, s'il arrive ultérieurement que les locataires soient évincés, il est tenu de les indemniser, si d'ailleurs il n'a point été forcé de vendre, s'il s'y est déterminé librement et par suite de spéculation. (S. 13. 2. 278.)

**115.** Une déclaration de command, quoique faite aussitôt que l'adjudication et devant le même notaire, doit être considérée comme une revente et soumise au droit personnel, si elle n'a été notifiée dans les vingt-quatre heures aux termes de l'art. 68, § 1er, n° 24 de la loi du 22 frimaire an VII. (S. 3. 2. 291.)

**116.** Le délai de vingt-quatre heures pour notifier à la régie la déclaration de command, court du même jour de l'acte de vente, et non pas seulement du jour de l'enregistrement de cet acte. (S. 4. 2. 164.)

**117.** La déclaration de command, non notifiée à la régie de l'enregistrement dans les vingt-quatre heures du contrat d'acquisition, est sujette au droit proportionnel d'enregistrement, quoique notifiée dans les vingt-quatre heures à l'ami élu. (Cass. S. 2. 1. 39.)

**118.** Les adjudicataires pour ami ou command, ne sont pas tenus de faire leurs déclarations de command avant l'enregistrement de l'acte d'adjudication. (S. 9. 1. 146.)

**119.** Il n'est pas nécessaire, pour la validité d'une notification de déclaration de command, que le contrat de vente au jugement d'adjudication ait été préalablement enregistré. (S. 6. 2. 775.)

**120.** On ne déroge point au principe qui veut qu'aucun acte ne soit passé par suite et en exécution d'un acte antérieur non enregistré, en admettant en même temps à la formalité de déclaration de command faite dans les délais de la loi l'acte auquel cette déclaration se rapporte.

Les déclarations de command, faites par les avoués, en exécution de l'art. 709, Code de procédure, et notifiées dans les trois jours de l'adjudication, ne sont soumises qu'au droit fixe d'un franc.

L'avoué n'est pas tenu d'avancer les droits que le command n'acquitte pas; en ce cas-là même, le greffier doit recevoir la déclaration de command faite par l'avoué. (Décis. minist., S. 7. 2. 303.)

**121.** Il ne peut être élu qu'un seul ami ou command. (S. 9. 2. 163.)

Ainsi, l'acquéreur désigné comme command par l'adjudicataire ne peut indiquer lui-même un autre command, encore que les deux commands successifs soient désignés dans les vingt-quatre heures.

La loi n'admet pas deux élections de command. (Cass. S. 10. 1. 287.)

**122.** La disposition du n° 3, § 7 de l'art. 69 de la loi du 22 frimaire an VII, qui assujettit au droit de 4 pour cent les déclarations de command, lorsque la faculté d'élire n'a pas été réservée par le contrat, n'est point applicable aux décla-

rations de command qui se font sur adjudication par expropriation forcée.

Celui qui fait une déclaration de command n'est pas responsable des droits d'enregistrement de l'adjudication, au cas où le command se trouve insolvable. ( 18 pluviôse an x et 12 thermidor an xi. Décision ministérielle. S. 5. 2. 269. )

123. L'avoué qui, en sa qualité d'avoué, se rend dernier enchérisseur d'un immeuble adjugé aux enchères, n'est réputé que simple mandataire du client ( si toutefois il se met en règle ) ; il n'est pas adjudicataire pour son compte et avec faculté de transporter comme l'acquéreur pour ami ou command.

Si donc il a fait, dans les trois jours, la déclaration de command, il n'est pas dû de droit proportionnel de mutation.

Cette déclaration n'est point une véritable déclaration de command, qui doive être faite et notifiée au receveur de l'enregistrement dans les vingt-quatre heures. ( S. 11. 1. 26. )

124. Lorsqu'une adjudication a été faite à vil prix, par suite de dol pratiqué pour écarter les enchérisseurs, la nullité de l'adjudication peut et doit être poursuivie par la voie de l'appel. ( S. 15. 2. 248. )

125. La mise aux enchères, dans le cas de l'article 2185, Cod. civ., et 518, Cod. pr. civ., doit être précédée d'un bail de caution, dont la solvabilité soit notoire, résultante de titres, et sans besoin d'enquête.

Si un créancier surenchérisseur a présenté d'abord une caution de solvabilité insuffisante, il ne peut pas être admis à fournir un autre supplément de caution. ( S. 17. 2. 202. )

**126.** Lorsque, dans le même cas, la mise aux enchères est requise au nom de l'État, le Trésor royal est dispensé de donner caution. (L. 21 fév. 1827.)

**127.** Il y a une différence essentielle entre le certificateur de caution et la caution supplémentaire; la caution supplémentaire cautionne le débiteur principal; au lieu que le certificateur cautionne simplement la caution, et ne cautionne pas le débiteur principal.

Le surenchérisseur qui a fourni une caution insuffisante, ne peut y suppléer en présentant un simple certificateur de caution. (Cass. S. 20. 1. 260.)

**128.** Le créancier surenchérisseur doit, à peine de nullité, désigner la caution dans l'acte même de surenchère. (S. 9. 1. 237.)

**129.** Le cautionnement à fournir par le créancier surenchérisseur, dans le cas prévu par l'art. 2185 du Code civil, s'étend non-seulement au prix stipulé dans le contrat de vente, mais aussi au dixième en sus de ce prix, montant de la surenchère. (S. 20. 1. 358.)

**130.** La surenchère donne ouverture à la garantie de droit : en d'autres termes, l'acquéreur évincé par le résultat d'une surenchère peut recourir contre son vendeur, encore que la garantie n'ait pas été stipulée nommément pour ce cas. (S. 8. 1. 358.)

**131.** L'appel d'un jugement d'adjudication sur folle enchère n'est pas recevable, s'il n'est interjeté dans la quinzaine de la signification du jugement à avoué; dans ce cas, il y a lieu d'appliquer l'art. 734 du Code de procédure civile. (S. 12. 2. 190.)

**132.** Toute adjudication est faite sous condition suspensive qu'il y aura paiement et non folle enchère; s'il y a

folle enchère, le bail passé par l'adjudicataire est nul, surtout s'il a été passé depuis la poursuite de la folle enchère. (S. 15. 2. 246.)

133. Celui qui vend un bien comme libre d'hypothèque est tenu de fournir à l'acquéreur main-levée des inscriptions qu'un certificat du conservateur présente comme faites sur lui vendeur.

Il ne peut s'en dispenser, même lorsque ces inscriptions paraissent faites sur lui par erreur ou par conformité de nom, et frappent, dans la réalité, sur un individu autre que lui.

En d'autres termes : l'acquéreur n'est pas tenu de discuter le mérite des inscriptions.—C'est au vendeur à obliger le conservateur de rectifier le bordereau qu'il a mal à propos chargé d'inscriptions non applicables. (S. 9. 1. 130.)

134. L'acquéreur a le droit de retenir en déduction de son prix les frais de l'état des inscriptions et ceux de notification du contrat, quoique ces frais n'aient pas été colloqués dans l'ordre. (S. 4. 2. 700.)

135. L'acquéreur qui n'a pas fait transcrire ne peut exiger, pour payer son prix, que le vendeur rapporte sa radiation des inscriptions hypothécaires existantes sur les biens. (S. 2. 2. 311.)

136. L'acquéreur d'un immeuble soumis à l'hypothèque légale, bien qu'il ait notifié son contrat sans déclarer qu'il entend observer les formalités pour purger l'hypothèque légale, peut, à l'expiration du délai ordinaire pour l'ouverture de l'ordre, s'opposer à ce que l'ordre soit ouvert, et demander encore un délai de deux mois accordé par la loi, pour l'inscription de l'hypothèque légale. (S. 15. 2. 171.)

137. L'adjudicataire qui a acquis sous la condition de

payer son prix aux créanciers hypothécaires, et s'est assujetti à la folle enchère en cas d'inexécution, ne peut être admis au délaissement de l'immeuble ; il a contracté personnellement avec les créanciers. (S. 16. 2. 83.)

**138.** L'acquéreur qui veut purger est tenu de rembourser, jusqu'à concurrence de son prix, toutes les dettes tant exigibles que non exigibles dont l'immeuble est grevé, encore que cela ait été convenu différemment quant aux dettes non exigibles entre lui et le propriétaire. (S. 6. 2. 260.)

**139.** L'acquéreur d'un immeuble, obligé par une clause de son contrat de purger cet immeuble des hypothèques dont il est grevé, n'est pas toujours tellement tenu envers les créanciers hypothécaires de son vendeur, qu'il ne puisse se dispenser de les payer, en délaissant l'immeuble hypothéqué ; c'est aux juges du fond qu'il appartient de décider jusqu'à quel point il y a obligation personnelle de l'acquéreur. (S. 20. 1. 14.)

**140.** Si les créanciers hypothécaires inscrits ont, aux termes de l'art. 2133 du Code civil, sommé l'acquéreur de purger, celui-ci doit obéir à cette sommation dans le mois, à peine de déchéance, et cette déchéance a lieu encore que les créanciers n'aient pas fait au débiteur originaire le commandement de payer, et au tiers détenteur la sommation de payer ou de délaisser, dont parle l'article 2169. (S. 7. 2. 704.)

**141.** L'adjudicataire qui, sur le vu d'un bordereau de collocation, paie le prix de son acquisition à un individu évincé par la suite de la créance pour laquelle il a été colloqué, est valablement libéré, encore même que les poursuites qui ont précédé l'ordre, faites à la requête du prétendu créancier, soient ultérieurement déclarées irrégulières. (S. 14. 2. 264.)

**142.** Le certificat que le conservateur des hypothèques délivre à l'acquéreur d'un immeuble après la transcription purge tellement les hypothèques dont il ne fait pas mention, que le créancier dont l'hypothèque y est omise ne peut plus la faire valoir contre l'acquéreur, encore même qu'il lui fasse, dans le délai accordé à celui-ci pour signifier son contrat aux créanciers inscrits, la notification d'un second certificat qui la désigne. (S. 5. 2. 637.)

**143.** L'acquéreur d'un immeuble hypothéqué par le vendeur à la dette d'un tiers peut contraindre ce tiers ou ses héritiers, comme l'aurait pu le vendeur lui-même, à lui rapporter main-levée de l'hypothèque, ou à lui payer une juste indemnité au cas d'éviction.

En ce cas, l'action tendante à obtenir, non la main-levée de l'hypothèque, mais l'indemnité résultante de l'éviction soufferte par l'acquéreur, n'est pas solidaire contre chacun des héritiers du tiers cautionné. (S. 11. 2. 358.)

**144.** Le tiers acquéreur qui, sur la poursuite des créanciers hypothécaires du vendeur, délaisse l'immeuble, et répète la plus-value résultant de ses améliorations, n'a pas le droit d'exiger que cette plus-value soit déterminée par une expertise. Les juges peuvent ordonner que la différence entre le prix de la première vente et le prix de la revente, servira à déterminer la plus-value : du moins cette décision ne peut fournir un moyen de cassation. (S. 20. 1. 95.)

**145.** L'acquéreur d'un immeuble qui produit des fruits ou revenus, n'est pas dispensé de payer les intérêts de son prix, par cela seul qu'il a été saisi-arrêté dans ses mains, à la requête des créanciers du vendeur. (S. 12. 2. 351.)

**146.** L'acquéreur de bonne foi qui est mis en possession à *non domino*, a action en indemnité pour les impen-

ses et améliorations qu'il a faites sur l'immeuble, et qui en ont augmenté la valeur. (S. 16. 2. 203.)

**147.** Le vendeur ne peut être assigné en garantie et diminution du prix de vente pour raison d'une servitude, lorsque cette servitude étant dénoncée par voie d'opposition, l'acquéreur a négligé de se pourvoir en main-levée de l'opposition. (S. 8. 1. 339.)

**148.** Lorsque l'immeuble loué ou affermé est vendu, l'acquéreur ne peut expulser le locataire ou fermier qui jouit par bail authentique *, à moins que le bailleur ne se soit réservé expressément ce droit par une clause du bail. (C. C. 1743.) Mais alors il est obligé de le prévenir en temps utile pour qu'il ait le temps de se pourvoir (*id.* 1748), et de lui payer des dédommagemens, ainsi qu'il est réglé par la loi (*id.* 1744 à 47), lesquels doivent lui être comptés, soit par le bailleur, soit par le nouvel acquéreur, avant d'être expulsé. (*Id.* 1749.)

**149.** La vente ne rompt pas le bail écrit, même quand ce bail aurait été fait, non par le propriétaire, mais par un de ses créanciers envoyé judiciairement en possession temporaire. (S. 12. 2. 271.)

**150.** Lorsqu'un bail a été fait sans écrit, l'acquéreur peut donner congé au fermier ou au colon partiaire, sans observer les délais fixés par l'usage des lieux. Dans ce cas,

* C'est-à-dire, ayant une date certaine par l'enregistrement. Cette précaution est utile pour mettre un acquéreur à l'abri des baux supposés. Un bail sous seing privé, n'ayant, à l'égard des tiers, de date positive que par l'accomplissement de cette formalité, se trouverait, de droit, postérieur au contrat de vente, s'il n'était point enregistré avant celui-ci. Or, le locataire, par sa négligence à faire enregistrer son bail antérieurement à la vente, ne serait plus admis à se pourvoir contre le vendeur qui aurait caché l'existence de ce bail, ni contre l'acquéreur qui voudrait l'évincer.

l'obligation imposée au bailleur par l'art. 1736 du Code civil, ne passe pas à l'acquéreur. (S. 11. 2. 235.)

151. Lorsque le locataire peut être évincé en cas de vente, et qu'il n'a point stipulé de dommages et intérêts, le bailleur, après avoir averti son locataire à l'époque usitée pour le congé, ou le fermier un an d'avance (C. C. 1748), ne doit qu'une somme égale au prix du loyer pendant le temps qui, suivant l'usage des lieux, est accordé entre le congé et la sortie. Ainsi, si c'est une maison louée à l'année, comme dans quelques départemens, ce sera le prix d'une année; si c'est une boutique ou une maison entière aux termes de Paris, ce sera six mois de loyer, parce que ces sortes de congés se donnent six mois à l'avance; si c'est un petit appartement au-dessous de 400 fr., à Paris, ce sera six semaines. (*Id.* 1745.)

Mais s'il s'agit de biens ruraux, cette indemnité sera du tiers du prix du bail pour tout le temps qui restera à courir. (*Id.* 1746.)

Enfin, pour les usines et manufactures dont l'établissement est très-dispendieux, cette indemnité se règle par experts. (*Id.* 1747.)

152. Un acquéreur qui veut expulser un fermier ou locataire en vertu de la stipulation portée au bail, doit l'avertir au temps fixé par l'usage, et lui signifier la copie de son acte d'acquisition; si c'est un bien rural, un an d'avance (C. C. 1748); et, dans tous les cas, il ne peut être contraint de sortir qu'après parfait paiement de l'indemnité, et des dommages et intérêts lui sont dus, comme il vient d'être dit ci-dessus (148), ou alloués par experts.

153. Tout locataire évincé, même d'après une stipulation de vente énoncée au bail, est admis à opposer les nullités de la vente.

**154.** Sous l'empire du Code civil, l'acquéreur d'un immeuble ne peut expulser le fermier, en vertu de la loi *emptorem*, quoique le bail du fermier soit antérieur au Code. (S. 6. 2. 31.)

**155.** L'acquéreur d'un immeuble, qui a eu connaissance, au moment de la vente, qu'un bail à ferme de cet immeuble existait encore pour plusieurs années, et que les arrérages en avaient été payés d'avance par le fermier, n'est pas recevable à actionner ce fermier pour le paiement de ces mêmes arrérages, sous prétexte qu'ils ont dû faire partie de l'immeuble vendu; il ne le peut pas même, comme subrogé aux créanciers hypothécaires qu'il aurait désintéressés.

Le même acquéreur, qui a fait notifier son contrat aux créanciers inscrits, avec offre d'en payer le prix sans réserves ni protestations, n'est pas recevable à retenir sur ce prix le montant des fermages dont il est privé; il ne conserve de recours que contre son vendeur. (S. 20. 1. 327.)

**156.** L'art. 1748 du Cod. civ., d'après lequel l'acquéreur qui veut expulser le fermier d'un bien rural est obligé de l'avertir au moins un an à l'avance, est applicable au bailleur à l'égard du fermier, lorsque le bailleur s'est réservé pour son propre compte la faculté de résilier le bail. (S. 5. 2. 140.)

**157.** L'acquéreur ne peut expulser le locataire qu'après lui avoir donné congé suivant l'usage des lieux, encore que ce locataire n'occupe qu'en vertu d'un bail verbal. (S. 5. 2. 600.)

**158.** L'acquéreur peut expulser le fermier ou le colon partiaire sans observer les délais fixés par l'usage des lieux pour le congé, s'il n'y a pas de bail ayant date certaine. (S. 11. 2. 235.)

**159.** Lorsqu'un fermier évincé a été désintéressé par l'acquéreur, cette convention profite au bailleur, en ce sens qu'il peut s'en prévaloir, quoiqu'il n'y ait pas été partie ; ceci ne s'applique point à l'art. 1134 du Code civil, d'après lequel les conventions n'ont d'effet qu'entre les contractans. (S. 12. 2. 338.)

**160.** L'article 3 du titre 1er de la loi du 6 octobre 1791, qui accorde une indemnité aux fermiers évincés, s'applique aux cas où l'éviction résulte d'une vente judiciaire. (S. 4. 2. 169.)

**161.** S'il a été convenu, lors du bail, qu'en cas de vente l'acquéreur pourrait expulser le locataire ou fermier sans aucune stipulation de dommages et intérêts, l'acceptation par cet acquéreur, des anciens baux, même tacitement, suffit pour empêcher la résiliation : s'il a reçu, par exemple, un ou plusieurs paiemens du prix de l'ancien bail sans faire de réserve, il est censé l'avoir ratifié ; il ne pourra donc plus être admis à expulser le locataire ou à lui demander des augmentations.

Mais si la vente de l'immeuble n'a pas été prévue dans le bail, le nouvel acquéreur n'a pas le droit d'y rien changer, soit qu'il ait été notarié, soit qu'il ait été fait sous seing privé *et enregistré*. Ainsi le locataire ou fermier doit jouir sans trouble jusqu'à l'expiration de son bail : il est donc important pour celui qui achète, de se faire représenter les baux existans. (100.)

**162.** Il est un cas où le bail sous seing privé, même sans être enregistré, devient authentique et, par conséquent, obligatoire pour le nouveau propriétaire ; c'est lorsque le fermier ou locataire est décédé avant le contrat de vente : alors les héritiers peuvent en exiger l'exécution.

**163.** L'acquéreur à réméré peut, lorsque les baux expi-

rent entre l'époque de la vente et du réméré, renouveler ces baux ou en faire à d'autres locataires; et le vendeur, en rentrant dans son immeuble, est tenu de l'exécution des obligations consenties par cet acquéreur temporaire, lorsqu'elles sont exemptes de fraude. (Cod. civ. 1372.) Mais cet acquéreur ne peut résilier un bail, quand même le cas de vente aurait été prévu par le bail, par la raison qu'il n'est pas propriétaire incommutable.

Le vendeur à réméré doit donc toujours fixer d'avance le maximum de la durée des baux que l'acquéreur temporaire pourrait faire, et le minimum de leur prix; car autrement un homme de mauvaise foi pourrait, d'après ce que nous venons de dire, passer un bail très-long à un prix modique qui se trouverait compensé par un pot de vin considérable qu'il toucherait au détriment du véritable propriétaire.

**164.** Le fermier partiaire, c'est-à-dire qui cultive sous la condition d'un partage quelconque de fruits avec son bailleur, ne peut ni céder, ni sous-louer, ni faire cession, en aucune manière, du tout ou partie de sa jouissance, sans le consentement exprès de son propriétaire; s'il le faisait, il pourrait être condamné aux dommages et intérêts résultant de la non-exécution du bail, et expulsé. (C. C. 1763. 4.)

**165.** Si, lorsqu'on vend un étang ou qu'on l'afferme, il y a une différence de superficie d'un vingtième avec la quantité énoncée au contrat ou au bail, on agit selon les règles exprimées aux art. 1617 et 1765 du Code civil.

**166.** Le poisson d'un étang étant immeuble par destination (C. C. 524), l'empoissonnement fait partie du fonds et, par conséquent, de la vente de l'étang.

## § III. *Propriétés indivises.*

167. Une propriété indivise est celle qui appartient à plusieurs propriétaires, et dont ils jouissent en commun.

168. Le principe général de l'indivision, c'est qu'elle doit être utile pour un héritage autre que l'objet indivis qui provoquerait le partage ou la licitation : si cette condition indispensable n'existe pas, le bien ne peut être frappé de la servitude d'indivision.

169. Il faut bien se garder de confondre l'indivision avec la *communauté;* celle-ci n'étant pas une servitude, est un objet de commerce qui peut être vendu, cédé, puisqu'elle n'est pas fondée sur l'héritage même, mais sur un besoin commun indépendant du fonds.

170. Quoiqu'un immeuble ne puisse être partagé, on peut néanmoins sortir de l'indivision, encore bien que des conventions contraires s'y opposent, ces conventions n'ayant de force, dans aucun cas, que pour cinq ans. (C. C. 815.) Par exemple, des arbres sont placés sur la limite de deux héritages et appartiennent aux deux propriétaires ; un seul peut requérir qu'ils soient abattus (*id.* 673), parce qu'ils sont trop vieux, qu'ils portent trop d'ombrage et qu'on peut en replanter d'autres ; mais pour une maison dont les différens étages appartiendraient à divers et dont la division ne pourrait être effectuée, parce que chacun a sa part dans la propriété des murs, du comble et de l'escalier, l'immeuble étant indivisible, un seul des propriétaires peut en provoquer la licitation pour le prix en être partagé en raison des droits de chacun (*id.* 1686), et si tous sont présens et majeurs, ils peuvent s'accorder sans avoir recours aux voies judiciaires. (C. P. C. 985.)

171. Si un propriétaire a son passage sur une voûte qui appartient au propriétaire voisin, il doit entretenir ce pas-

sage de manière à ne pas laisser pénétrer les eaux à travers la voûte; cette réparation est, dans ce cas, entièrement à la charge de celui qui se sert du passage; et le propriétaire de la voûte doit entretenir les murs et contre-murs de manière à maintenir les terres supérieures. Mais si le propriétaire supérieur veut bâtir au-dessus de la voûte en se servant des murs, il peut le faire, mais en payant la moitié de la valeur de ces murs.

172. Si une maison appartenant à deux personnes, l'une ayant le haut et l'autre le bas, a besoin d'être étayée, le motif de l'étaiement détermine lequel des deux doit le payer : s'il s'agit de reprendre en sous-œuvre, c'est celui du bas; si, au contraire, les réparations s'exécutent dans le haut, c'est le propriétaire supérieur; si, enfin, ces étaiemens sont établis pour réparer les murs ou le comble, les frais en sont communs. En résumé, l'étaiement, étant un accessoire et un moyen pour parvenir aux restaurations ou reconstructions, se confond avec elles, et se règle d'après les mêmes principes.

173. Ceux qui ont une maison donnant sur une cour commune, peuvent changer à leur gré la disposition des portes et des croisées, ou en augmenter le nombre; mais ils n'ont pas le droit de faire d'innovation dans cette cour sans le consentement des autres co-propriétaires, ni d'établir de tuyaux, ni autres objets en saillie.

174. Un propriétaire ne devant jamais rester dans l'indivision lorsqu'il veut en sortir (170), il peut toujours intenter l'action en bornage, car cette action rentre dans la classe des demandes *en licitation*, lesquelles ne se prescrivent pas : et lorsqu'on a provoqué cette délimitation, le voisin n'est pas tenu de se réduire à l'étendue du terrain exprimé dans ses titres; celui-ci est, au contraire, autorisé à comprendre dans ses bornes les objets qui lui sont acquis par voie de prescrip-

tion; car si on ne peut prescrire contre un titre, on prescrit *au-delà* de son titre.

175. Lorsque des biens sont achetés en commun pour être payés solidairement, ils appartiennent à chaque propriétaire par portions égales. Ainsi, si, lors du partage, les lots sont inégaux, celui qui a un excédant est présumé de droit cessionnaire, et, comme tel, tenu d'un droit de mutation à raison de cet excédant. (S. 8. 1. 320.)

176. L'indivision, qui est une sorte de servitude légale, est inévitable pour les murs, haies, fossés, canaux d'irrigation, allées, sentiers, cours, et fosses d'aisances en commun qui seraient trop petites si elles étaient partagées, et autres objets semblables dont on ne pourrait plus faire usage s'ils étaient divisés; enfin pour une maison dont chaque étage appartient à un propriétaire différent. (170.)

177. Deux propriétaires voisins n'ont pour arriver à leurs demeures qu'une cour ou un vestibule. Ce passage commun faisant partie intégrante des deux maisons ou du corps de logis commun, il n'est pas permis à l'un des deux propriétaires de contraindre l'autre à renoncer à son droit dans la jouissance indivise, en divisant en deux cette cour ou ce vestibule, encore bien que le passage qui resterait lui fût suffisant.

178. Cependant, si le but unique de la cour commune n'était acquis aux usagers que pour faciliter l'exercice d'un droit de puisage, le propriétaire pourrait faire clore cette cour, en laissant le passage nécessaire dans la direction la plus commode, et même le fermer d'une porte, en donnant une clef pour l'usage de chacun des ayans droit.

179. Mais si une cour est commune pour en jouir comme cour ou passage, chacun des co-propriétaires a le droit, tant que cette indivision dure, d'user de toute la cour,

mais sans en pouvoir disposer au préjudice des autres; ainsi, il ne peut y empiler des bois, y déposer des amas de pierres ou autres matériaux, ni bâtir des cabanes ou petites clôtures qui entraveraient la circulation; et, ce cas arrivant, les autres co-propriétaires ont le droit de provoquer l'enlèvement et la suppression de ces obstacles, en observant néanmoins que cette opposition ne peut être accueillie favorablement que lorsqu'elle est exempte de malice et de mauvaise humeur, et qu'il y a véritablement abus de jouissance, ou empiétement des droits communs.

**180.** Si l'un des usagers a fait une réparation à ce chemin, il a contre les autres une action en contribution des frais par lui avancés; mais il faut, pour que cette action soit accueillie, qu'il y ait eu nécessité urgente de faire ces réparations, et qu'il se soit muni d'avance du consentement de ses co-usagers, ou qu'il les ait mis en demeure, sur leur refus d'y contribuer.

**181.** Pour les maisons indivises, les gros murs et le toit, les voûtes de caves et autres objets qui constituent la solidité et la conservation de la maison, sont à la charge de tous les propriétaires, chacun en proportion de la valeur de l'étage qui lui appartient, le rez-de-chaussée comptant pour un étage, ce qui se nomme *ventilation*.

Si les différens étages d'une maison sont divisés entre plusieurs personnes, et que le mode de réparation n'ait pas été fixé entre elles par une convention particulière, chacun répare et refait le plancher sur lequel il marche, de sorte que le propriétaire du rez-de-chaussée est dispensé de cette charge s'il y a des voûtes de caves, puisque ces voûtes font partie des réparations en commun. Celle du dernier étage, au contraire, a non-seulement celui de l'étage inférieur, mais aussi celui qui le sépare des greniers, à moins que d'autres ne les occupent; dans ce cas, la charge en est com-

mune à tous les occupans, c'est-à-dire à tous ceux qui y *marchent*, selon l'expression de la loi.

Le propriétaire du premier étage fait la révolution d'escalier qui y conduit, le propriétaire du second le continue jusqu'à cet étage, et ainsi de suite. (C. C. 664.)

Les plafonds sont à la charge de ceux qui occupent les logemens plafonnés, à moins que le propriétaire qui occupe l'étage supérieur ne soit la cause de sa dégradation.

**182.** La propriété indivise est souvent une cause d'altercations et de disputes dérivant des localités mêmes et de circonstances qui, n'ayant pu être prévues, restent ordinairement abandonnées au pouvoir discrétionnaire des juges; alors ceux-ci doivent baser leurs jugemens sur les principes généraux indiqués par les lois.

**183.** Le propriétaire par indivis d'un mur, qui a souffert pendant trente ans que son voisin en usât ouvertement en maître exclusif, perd, par cela seul, son droit à la mitoyenneté; car rien n'empêche qu'un communier ne puisse prescrire contre son communier la chose qui est indivise entre eux.

**184.** En abandonnant sa part de l'objet indivis, on peut, comme pour les murs mitoyens, se dispenser de l'entretien et des réparations.

## § IV. *De l'usufruit.*

**185.** L'usufruit est le droit de jouir pendant un temps déterminé d'un immeuble qui appartient à autrui, absolument de la même manière que le propriétaire en aurait pu jouir lui-même, avec les droits, servitudes et autres attributions qui y sont attachés, sous la condition de le rendre au véritable propriétaire, au moins dans le même état qu'on l'a reçu et quitte de toutes réparations.

**186.** Il s'établit ou de plein droit (C. C. 384. 5), ou

par la loi, ou enfin par la volonté de l'homme, par suite de convention ou à titre gratuit, ou enfin par bail à vie (*id.* 579-80). Dès le moment que l'usufruitier est entré en jouissance, après avoir fait dresser un état des immeubles soumis à l'usufruit et l'inventaire des objets mobiliers qui le garnissent (*id.* 600), il est tenu de toutes les réparations d'entretien, le propriétaire restant chargé des grosses réparations. (*Id.* 605. 6. 7.)

Cependant de grosses réparations peuvent être occasionées par la faute ou la négligence de l'usufruitier. Si, par exemple, le rétablissement de la totalité de la couverture était devenu nécessaire par suite du non-entretien annuel, si, faute d'avoir entretenu les chaperons et les crépis des murs, ces murs venaient à tomber, etc., il est évident que tout le travail à faire serait alors à la charge de l'usufruitier. (*Id.* 605.)

L'usufruitier doit jouir de l'immeuble en bon père de famille (*id.* 601), le conserver comme s'il lui appartenait en propre; s'il y fait des améliorations qui tiennent au sol, il ne peut réclamer d'indemnité pour ce qu'il y a placé à perpétuelle demeure, et que, par cette raison, il est obligé d'y laisser. (*Id.* 599.) Dans le cas où il serait commis des usurpations sur le fonds dont il a la jouissance, il doit les dénoncer en temps utile, pour n'être pas responsable des dommages qui pourraient en résulter. (*Id.* 614.) De son côté, le propriétaire ne peut rien entreprendre sur l'immeuble qui puisse gêner ni changer en rien la possession de l'usufruitier. (*Id.* 599.)

**187.** Il faut bien distinguer l'*usage* de l'*usufruit*. L'usage est le droit de recueillir les fruits et revenus d'un bien qui appartient à autrui, mais seulement pour les besoins de l'usager, de sa famille et de ses domestiques, qui peuvent ou non demeurer dans la maison du propriétaire. L'usager

doit jouir par lui-même sans pouvoir louer, affermer ni transmettre son droit.

Pour l'usufruitier, la différence est qu'en recueillant à son profit tous les fruits civils, naturels et industriels (C. C. 582), généralement quelconques, il jouit comme propriétaire de la totalité de l'immeuble avec tous ses avantages, le droit de transmission, etc., seulement avec les modifications indiquées par la loi. (*Id.* 595 *s.*)

188. Un usufruitier ne peut exiger avant son entrée en possession les choses dans un meilleur état qu'elles ne sont; mais il doit insister sur les grosses réparations et sur celles dites *de grand entretien*, qui le mettent à même de se servir et d'utiliser toutes les parties de l'immeuble pour l'usage auquel elles sont destinées; ainsi, par exemple, il faut que les carreaux cassés soient remis, que la couverture soit en bon état, que le puits soit nettoyé, la fosse vidée, les vieilles souches de cheminée réparées, les enduits et chaperons des murs entiers, les pans de bois et planchers réparés; enfin tout ce qui est indispensable à l'habitation doit être réparé ou reconstruit, par la raison que l'usufruitier devant entretenir les choses en bon état pendant la durée de sa jouissance, et devant non-seulement les rendre telles, mais ce qui viendrait à périr devant être remplacé par lui, il serait peu équitable de lui livrer des bâtimens en état de dégradation.

189. L'usufruitier étant entièrement substitué aux droits du propriétaire, jouit de l'augmentation survenue au fonds, soit par son travail, soit par alluvion, soit autrement, de toutes les servitudes et prérogatives qui y sont attachées, enfin de tout ce qui peut le faire jouir et profiter de son usufruit. Il peut donc, à moins de réserves contraires, faire les coupes de bois taillis, tirer les arbres des pépinières pour les replanter sur la propriété même,

couper dans les bois des échalas pour ses vignes, faire les élagages et émondes annuels des arbres de ligne, se servir des osiers, employer les arbres arrachés ou brisés par accidens fortuits, pour les réparations, et brûler les arbres à fruits morts ; mais il ne doit point toucher aux arbres de haute futaie isolés et sur pied, et doit se conformer toujours, pour l'exercice de ses droits, à tout ce qui est d'usage quant à leur remplacement. L'usufruitier peut encore continuer l'exploitation des mines et carrières ouvertes, en se conformant aux réglemens en vigueur, mais ne peut en ouvrir de nouvelles. (C. C. 598.)

**190.** Pour les bois taillis ou de haute futaie, il est interdit à l'usufruitier de rien innover aux coupes réglées et à l'aménagement qui est fixé, ou, à défaut d'un aménagement établi sur la propriété dont il a la jouissance, il doit suivre l'usage constant adopté par les propriétaires du pays. (C. C. 590.)

Cependant s'il se trouve des arbres brisés ou arrachés par le vent dans les futaies dont jouit l'usufruitier, il peut s'en servir pour faire dans les bâtimens qui dépendent de son usufruit les réparations qui sont à sa charge ; et s'ils ne suffisaient pas, il est autorisé à en arracher d'autres après en avoir fait reconnaître la nécessité au propriétaire.

Il a le droit aussi d'y prendre des tuteurs pour ses arbres, des échalas pour ses vignes, et de tailler périodiquement des saules, osiers, bouleaux pour l'usage de ses jardins : les émondes et élagages lui appartiennent, ainsi que les arbres fruitiers brisés par accidens et les arbres morts, mais à la charge de les remplacer, afin que le nombre de ces arbres soit le même à la fin de l'usufruit qu'au commencement. (C. C. 592-13-14.)

**191.** Dans le legs d'un usufruit se trouve *implicitement* compris tout ce qui est nécessaire pour en jouir (29) :

ainsi, lorsqu'un testateur m'a laissé un fonds, il est présumé m'avoir légué aussi le droit de passer à travers les terres de la succession pour y arriver, s'il n'existe point de passage par un autre côté ; on ne peut donc pas s'autoriser du silence du testateur pour me refuser ce passage sur le surplus des fonds de sa succession. (L. R.) Mais je ne serais pas admis à prétendre aux servitudes de pur agrément et de commodité, comme celles de puisage, de vues, de jours, etc. : l'héritier n'est tenu de me fournir que ce qui est rigoureusement nécessaire à la jouissance du legs.

Si les auteurs n'avaient pas expliqué clairement comment l'usufruit est constitué et comment il finit, ainsi que les obligations qu'il doit produire, la loi seule exercerait son empire pour régler les intérêts de chacun. Dans ce cas, elle n'exige du fonds que ce qui peut être utile à la famille de l'usufruitier, et rien au-delà. (11.)

**192.** L'usufruitier doit acquitter non-seulement les charges ordinaires de fruits et autres qui pèsent sur l'immeuble, mais encore toutes celles qui lui sont imposées par l'acte constitutif de l'usufruit, et alors il en fait la répétition au capital à la fin de l'usufruit : mais si le propriétaire les paie, celui-ci lui devra compte du capital et des intérêts. (C. C. 609.)

**193.** Ses obligations sont encore de faire les réparations annuelles qui ne sont pas à la charge du propriétaire. Les grosses réparations qui doivent être faites par ce dernier sont, en substance, les murs de face et de refend, les pans de bois et cloisons de fond, les voûtes, le rétablissement des poutres, poutrelles et lambourdes portant les planchers, celui des couvertures entières, des murs de clôture et de soutènement, et enfin les digues, chaussées, canaux, bassins, réservoirs, vannes, les bondes de décharge des lacs et étangs, quand tous ces objets sont à refaire *en*

*entier* : toutes les réparations partielles sont d'entretien (C. C. 606), mais ni le propriétaire ni l'usufruitier ne sont tenus de réparer ce qui est tombé de vétusté, ou ce qui a été détruit par cas fortuit. (*Id.* 607.)

**194.** Pour les pressoirs, l'usufruitier entretient et fait à neuf, lorsqu'ils sont hors de service, la charpente du sommier, les arbres, chevalets, presses, jumelles, vis, treuillées, auges, moulinets, couchis, et en général tout ce qui sert à presser le vin ou le cidre : il en est des bâtimens qui les renferment comme de tous les autres.

**195.** Les haies, fossés, et autres clôtures limitatives des vignes, terres labourables, prés, bois et autres héritages, sont entretenus par l'usufruitier.

**196.** L'usufruitier peut exiger les grosses réparations, lorsqu'elles sont nécessaires, et que les dégradations lui portent dommage ou donnent une juste crainte du dépérissement de l'immeuble avant la fin de l'usufruit. Si le propriétaire s'y refuse, intervient un jugement sur rapport d'experts qui autorise l'usufruitier à les faire, sauf à les faire payer au défendeur par voie exécutoire.

**197.** Les réparations locatives et usufruitières qui sont indispensables à la conservation de l'immeuble sont exigibles à mesure qu'elles sont reconnues utiles ; mais celles qui peuvent être différées sans danger pour les droits du propriétaire ne peuvent être réclamées qu'à l'expiration du bail. (A. 15 janv. 1583.)

**198.** Les fruits civils ne sont acquis à l'usufruitier que du jour que commence l'usufruit ; et le propriétaire qui reprend l'immeuble ne peut plus les percevoir que le jour où il finit. (C. C. 586.) Quant aux fruits naturels et industriels, ceux qui sont pendans par branches et racines à l'ouverture de l'usufruit appartiennent à l'usufruitier, et

ceux qui sont dans le même état lors de l'extinction de l'usufruit appartiennent au propriétaire. (*Id.* 585. 600.)

199. Si l'usufruitier est obligé de donner caution et qu'il y mette du retard, il ne peut être privé cependant des fruits échus (C. C. 604); mais s'il ne pouvait trouver une caution recevable, les immeubles compris dans l'usufruit seront mis en séquestre, les denrées et les meubles qui dépérissent par l'usage seront vendus, les sommes d'argent seront placées, pour les intérêts qui en proviendront être comptés à l'usufruitier, ainsi que le prix des baux à ferme : les juges peuvent, en certaines circonstances, accorder à l'usufruitier, sur sa simple caution juratoire, la jouissance d'une partie des meubles à son usage, sauf à les représenter à l'extinction de l'usufruit.

200. Si le droit de l'usufruitier porte sur un troupeau, il doit remplacer, jusqu'à concurrence du croît dont il profite, les animaux qui ont péri *pendant la durée de sa jouissance.* Il doit rendre les choses dans l'état où elles se trouvent à la fin de l'exercice de son droit, quelque détériorées qu'elles soient : on ne peut lui rien reprocher, s'il ne l'a pas étendu (son droit) au-delà de l'usage qu'il devait en faire.

201. Dans le cas où l'usufruitier abuserait de sa jouissance, commettrait des dégâts, laisserait dépérir les bâtimens faute d'entretien, ne cultiverait pas les terres, enfin ne jouirait pas en bon père de famille, le propriétaire peut faire ordonner l'extinction de l'usufruit et sa rentrée dans l'immeuble (C. C. 618); mais les créanciers de l'usufruitier ont la faculté de se mettre en son lieu et place, en offrant de réparer les dégradations et en donnant des garanties pour l'avenir : mais alors les bénéfices reviennent toujours à l'usufruitier évincé, après que les jugemens et les frais ont été prélevés, à moins cependant que l'usufruitier ne renonce à sa possession.

**202.** Lorsqu'un usufruitier contracte en justice l'obligation de jouir en bon père de famille, et de rendre à l'expiration de sa jouissance les objets soumis à son droit, ce contrat judiciaire emporte au profit du nu-propriétaire une hypothèque générale, encore que, par le titre constitutif de l'usufruit, l'usufruitier soit dispensé de faire inventaire et de fournir caution. (S. 13. 2. 318.)

**203.** L'usufruitier ne peut pas renoncer, au détriment du propriétaire, à l'exercice d'une servitude acquise au fonds dont il a l'usufruit; et le propriétaire, de son côté, ne peut pas grever le fonds dont un autre a l'usufruit, d'une servitude qui changerait la condition de son usufruitier et qui la rendrait pire, comme, par exemple, de permettre au voisin d'intercepter des vues, d'exhausser sa maison, quand cette faculté lui était interdite, etc.

**204.** L'usufruitier ne peut constituer une servitude au profit de l'héritage voisin, que pour la durée de sa jouissance seulement. Or cette servitude expire avec l'usufruit, à moins qu'elle ne soit fortifiée du consentement du propriétaire assujetti. (30.)

**205.** Lorsque l'usufruitier est troublé dans la jouissance d'un droit qui est attaché à l'héritage dont il jouit, il peut former l'action en *complainte* contre le propriétaire de l'usage assujetti et une action en garantie contre le propriétaire du fonds dominant, à l'effet de le faire jouir de toute l'étendue de son usufruit; car il doit exercer les droits de servitude, de passage, et généralement tous les droits dont le propriétaire lui-même aurait la jouissance (75. 185.), et en jouir comme le ferait ce dernier. (C. C. 597.)

**206.** L'usurpation doit être dénoncée par l'usufruitier, quand même l'objet de l'usufruit serait affermé : il en est responsable (186) comme dans un bail à ferme, sauf son recours contre son fermier.

207. Le fermier, locataire, ou usufruitier, étant propriétaires pour le temps de la jouissance, les sous-fermiers et locataires doivent agir avec eux comme s'ils étaient propriétaires incommutables, les forcer aux réparations, etc.; et les premiers ont aussi les mêmes droits que le véritable propriétaire relativement à leurs sous-locataires.

208. Un usufruitier, un tuteur, un fermier, ne peuvent détourner une source; car ce serait aliéner la propriété, et ils ne pourraient plus rendre à fin de jouissance les lieux comme ils les ont reçus. (185.)

209. Tout usufruitier peut céder et transmettre l'exercice de ses droits, à quelque titre que ce soit, s'il n'y a pas clause contraire exprimée spécialement au bail. (187.)

En conséquence, le propriétaire et l'usufruitier peuvent vendre et céder en tout ou en partie les droits respectifs qu'ils ont à l'immeuble, savoir : le propriétaire, la nue-propriété, à la charge de conserver la jouissance à l'usufruitier jusqu'à l'extinction de l'usufruit, et ce dernier, la jouissance, à la charge également de toutes les obligations d'un usufruitier.

210. L'article 1430, Cod. civ., qui permet au maître de la nue-propriété de rompre le bail fait par l'usufruitier plus de trois ans avant l'expiration du premier bail, s'applique même au cas où le nu-propriétaire succède à l'usufruitier. (S. 14. 2. 63.)

211. L'usufruit s'éteint: 1° par l'expiration du temps pour lequel il a été accordé et par la réunion de la jouissance au domaine, *nemini res sua servit;* 2° par la faute de l'usufruitier lorsqu'il ne l'exerce pas, ou qu'il l'exerce d'une manière contraire à l'usage qu'il en doit faire; 3° par la mort naturelle ou civile de celui en faveur duquel il a été établi; 4° enfin par la perte de la chose. (78. 79. 81. 201.)

### § V. *Des actions juridiques.*

**212.** Les actions juridiques que l'on exerce dans la vie civile, et qui concernent la propriété, peuvent se réduire à deux principales, savoir : l'action *possessoire* ou *complainte*, dont le but est de faire constater la possession : celui qui, pendant une année, a possédé à titre non précaire un immeuble ou une portion d'immeuble, exercé une servitude, etc., susceptible d'être acquise par prescription, vient à être troublé dans cette possession ; il veut y être maintenu : il forme alors une action au *possessoire* (C. P. C. 23), ou *complainte* devant le juge de paix. (L. 24 août 1790.) Mais sa valeur étant indéterminée, elle ne peut jamais être jugée en dernier ressort par ce magistrat, quand même on n'aurait conclu qu'à des dommages-intérêts dont la quotité n'excèderait pas sa compétence. (C. de cass., 25 mai 1822.)

L'action *au pétitoire* est une instance par laquelle on entend être réintégré dans sa possession : les questions qu'elle embrasse sont toujours subordonnées à l'examen des titres respectifs des parties ; elles sont de la compétence du tribunal civil de l'arrondissement dans lequel le fonds en litige est situé.

Ainsi, on voit que le possessoire a seulement pour objet la possession, considérée indépendamment de la propriété, et le pétitoire la propriété elle-même. (1010.)

Il y a encore quelques actions accessoires, telles que l'*action en bornage*, pour contraindre le voisin à délimiter sa propriété ou à rétablir des bornes déplacées ; l'action en *dénonciation de nouvel œuvre*, qui s'applique aux ouvrages que fait un voisin, lorsqu'ils compromettent la sûreté ou les intérêts d'autrui. Il en sera parlé en son lieu *.

* Les lois romaines sont très-attentives à indiquer avec précision l'espèce d'action qui convient à tel ou tel cas, parce que le défaut de

213. Un cours d'eau est, de sa nature, susceptible d'une possession caractérisée servant de base à une action possessoire. (S. 15. 1. 120.) Mais cette action possessoire, en matière de cours d'eau, n'est recevable qu'autant que le demandeur la fonde sur une espèce de possession que la loi répute utile à la prescription.

Le propriétaire d'une source ne peut perdre par prescription son droit d'en disposer qu'autant que, sur son fonds, il a été fait des ouvrages par le propriétaire inférieur (1033-41-42-55); il ne suffit pas qu'il existe des conduits ou ouvertures pratiqués de temps immémorial. (S. 12. 1. 350.)

l'application exacte des formules entraînait chez eux la déchéance de l'action.

Ils avaient 1° l'action *aquæ pluviæ arcendæ*, qui consistait dans le droit de contraindre son voisin à contenir les eaux pluviales qui proviennent de son fonds, et à garantir le fonds du réclamant du préjudice qui en résulte, lorsque l'écoulement de ces eaux résultait de travaux faits de main d'homme;

2° L'action en bornage, *tumulus*, pour contraindre un voisin limitrophe à fixer les limites des deux héritages;

3° L'action *tigno juncto*, pour demander le prix des matériaux qu'un voisin a employés dans ses constructions, et des dommages et intérêts. Il est à remarquer qu'une fois l'incorporation des matériaux effectuée, on ne pouvait les réclamer en nature que dans le cas où l'édifice venait à être démoli;

4° L'action *tigno immittendo*, tendante à contraindre un propriétaire à recevoir dans ses murs les poutres et solives du propriétaire voisin;

5° L'action *onere ferendo*, pour avertir le propriétaire voisin que ses murs et bâtimens vont avoir à supporter la charge d'une construction nouvelle;

6° L'action *operis novi nuntiatione*, ou *dénonciation de nouvel œuvre;* c'était une opposition signifiée au voisin à ce qu'il continue une construction commencée qui blesse les droits de l'opposant, et qui avait l'effet de suspendre *par provision* les travaux commencés, jusqu'à la décision des juges;

7° L'action *ad exhibendum*, pour contraindre un propriétaire limitrophe à représenter les fruits dont il s'est emparé au préjudice de l'héritage voisin;

8° L'action *pro socio;* cette action naissait de l'association de deux

**214.** Le trouble dans l'exercice d'un droit de passage (servitude discontinue, imprescriptible) autorise l'action en complainte, si le demandeur se prévaut à la fois de la possession annale et d'un titre qui en soit le fondement, d'un titre surtout qui établisse la destination du père de famille. (S. 20. 1. 243.)

**215.** Le possesseur d'une servitude discontinue (par exemple, d'un droit de puisage) est recevable à intenter l'action possessoire devant le juge de paix, pourvu qu'il la forme dans l'année du trouble, et qu'il prouve une possession à titre non précaire; ainsi, le juge de paix n'est pas incompétent pour connaître de l'action et discuter le mérite et l'applicabilité du titre, bien que le titre soit contesté; si le juge de paix peut, en ce cas, renvoyer au pétitoire, il n'y est pas obligé. (S. 20. 1. 273.)

Mais si ce droit est établi à titre de servitude conventionnelle (discontinue), il ne peut autoriser l'action en com-

propriétaires pour une acquisition ou une construction qui devait être faite en commun pour s'en partager les bénéfices, mais qui ayant été accomplie par l'un d'eux, l'autre lui dénie les conventions faites pour s'emparer illicitement des produits : celui-ci revendique ses droits par l'action *pro socio*;

9° L'action *communi dividendo*, qui réglait le mode sous lequel plusieurs individus ont le droit de jouir d'une chose restée en commun entre eux;

10° L'action *non altiùs tollendo*, qui avait pour objet d'interdire au voisin la faculté d'élever son bâtiment au-delà d'une hauteur déterminée.

Il y avait encore beaucoup d'autres actions, mais l'énumération en serait trop longue, et même inutile; celles-ci ont été indiquées pour démontrer que la législation moderne est calquée sur le droit romain, à quelques modifications près. Mais, chez les Romains, les diverses actions ayant une application tout-à-fait spéciale et une formule particulière, la méprise en fait de formule entraînait la déchéance et la nullité de l'action intentée. En France, quelle que soit la nature de l'action, elle se caractérise seulement par ses conclusions, qui peuvent varier au gré des parties intéressées.

plainte, hors le cas de nécessité pour une commune ou un hameau. (S. 9. 1. 35.)

216. Le délai d'un an, pour intenter l'action possessoire, court du jour même du trouble, et non du jour où le trouble a eté connu, bien qu'il s'agisse d'un trouble de droit plus que d'un trouble de fait, et encore que le trouble ait eu lieu, non contre le propriétaire, mais contre un fermier par qui le propriétaire n'en a pas reçu avis. (S. 15. 1. 124.)

217. Celui qui a possédé pendant l'an et le jour peut exercer la complainte, *interdictum uti possidetis*, et se faire maintenir dans la possession s'il est troublé : il peut produire son titre et alléguer les raisons du pétitoire pour fortifier sa réclamation au possessoire.

## ARTICLE II.

### DES BAUX ET LOCATIONS.

### § Ier. *Des différentes espèces de baux.*

218. On peut louer tout ce qui est dans le commerce, les meubles et immeubles; il n'est question ici que de ces derniers.

Les immeubles se louent par termes ou par bail : le bail est le contrat par lequel on loue un immeuble à la ville ou à la campagne, pour un temps déterminé et à certaines conditions.

219. Un bail est un contrat de louage par lequel un propriétaire ou un usufruitier donnent la jouissance d'un immeuble, en tout ou en partie, pour un temps et un prix convenus : celui qui tient un bail peut de même le céder en tout ou en partie pendant le temps de sa jouis-

sance, si cette faculté ne lui est pas *formellement* interdite. (C. C. 1717.) Mais alors il est toujours directement responsable de ses engagemens et des faits de ses sous-locataires ou sous-fermiers, envers le propriétaire : enfin chacun garantit celui avec lequel il a traité : le bailleur, quel qu'il soit, garantit la chose louée, et le preneur, à quelque degré qu'il le soit, garantit les réparations locatives.

**220.** Le contrat de louage rapporte des fruits de diverses espèces :

1° Les fruits naturels, qui sont produits par le fonds même, comme les bois taillis, les pâturages, les étangs, etc. ;

2° Les fruits industriels, ceux qui sont le résultat de soins et de culture, tels que les terres et les vignes ;

3° Les fruits civils, qui sont les produits de maisons à location.

**221.** Les contrats de louage d'immeubles ou locations se font, ou verbalement, ou par écrit. (C. C. 1714.) Le bail écrit peut être sous signatures privées, ou passé par-devant notaire : si l'une des parties ne sait pas signer, ce dernier parti est de toute nécessité. Lorsque c'est une location verbale, l'usage est que le preneur donne un *denier à Dieu*.

**222.** Le denier à Dieu* est une pièce de monnaie que le preneur donne au propriétaire, à son représentant ou à son portier, et pendant les vingt-quatre heures qui suivent, chacun des contractans peut se dédire en renvoyant cette pièce ou en la reprenant : le propriétaire, parce que les renseignemens qu'il aurait pris ne sont pas favorables au preneur ; ce dernier, parce qu'il aurait trouvé un logement qui lui convient mieux ou pour toute autre cause que ce soit ; mais passé ce temps,

* Cet usage, qui remonte à la plus haute antiquité, exprime que l'on prend Dieu à témoin de la convention, puisqu'il est le seul entre les deux contractans.

on n'est plus recevable à rompre la convention, qui a acquis alors toute la force d'un véritable bail.

223. Le bail sous seing privé et celui notarié ont absolument la même force pour les parties intéressées; néanmoins, il est bon d'observer que le dernier porte en lui-même les moyens d'exécution judiciaire, qu'il donne aux contractans une hypothèque en raison des obligations qu'il contient; qu'enfin il assure au propriétaire, sur tous les meubles et ustensiles garnissant l'immeuble loué, un premier privilége sur tous les loyers échus et à échoir pendant toute sa durée. Il faut, au contraire, s'il y a contestation, faire reconnaître en justice le bail sous seing privé, et ce n'est qu'après cette formalité qu'il a les mêmes effets.

224. Ainsi chacun peut contracter toute espèce d'engagemens, pourvu toutefois qu'ils ne soient pas contraires aux lois, aux mœurs et aux règles de police (33. 41. 52); aussi l'on peut passer toutes sortes de baux de 3, 6 ou 9 ans pour les habitations ordinaires, de 18 et 27 ans pour les fermes, de 30 ans et plus pour habiter, construire et améliorer, de 99 ans pour les emphytéoses, des baux à vie, à rente, etc. : si le temps n'était pas exprimé, le bail ne serait réputé que pour 9 années.

225. Un bail, étant dans la classe des actes synallagmatiques (38), doit être fait en autant d'originaux qu'il y a d'intéressés, et signé par toutes les parties contractantes (C. C. 1325); et dans le cas où l'une d'elles ne saurait signer, une croix ne suffirait pas pour y suppléer. Il faut donc alors le passer par-devant notaire : il est indispensable d'énoncer sur chaque original en combien d'originaux il a été fait; mais si cette énonciation était omise, elle ne peut être opposée par celui qui aurait commencé à exécuter les clauses qu'il contient. (*Idem.*) Il en est ainsi de tous les contrats synallagmatiques.

**226.** En cas d'un bail fait sous seing privé, il suffit d'un seul original pour le preneur et sa caution solidaire.

La nullité résultant de ce qu'un contrat de bail n'a pas été fait en autant d'originaux qu'il y a de parties ayant un intérêt distinct, est couverte, si le bail a reçu son exécution.

Quoique l'écrit renfermant une convention synallagmatique soit nul pour n'être pas fait en autant d'originaux qu'il y a de parties ayant un intérêt distinct, la convention n'est pas sans effet, si d'ailleurs elle peut être légalement prouvée. (S. 6. 2. 661.)

**227.** Tous les baux, actes, paiemens, etc., faits en vertu de procurations spéciales, sont valables, lorsque ces actes sont faits sur timbre.

**228.** Les frais de bail sont à la charge du locataire, comme ceux de vente sont à la charge de l'acquéreur (C. C. 1593); et il est de droit que le bailleur choisisse le notaire pour dresser l'acte.

**229.** Les fonctions ou la profession qu'avait le locataire à l'époque du bail, déterminent l'usage qu'il peut faire de la chose louée, à défaut de convention; il est obligé de s'abstenir de tout acte qui, sans être nécessaire à l'exercice de ses fonctions, est incommode pour le bailleur ou les autres locataires. (34. 51 *s.*)

Ainsi, par exemple, un chef militaire qui a seulement le droit d'avoir un planton dans l'intérieur, ne peut pas y substituer une sentinelle qu'il faille relever aux heures de nuit. (S. 15. 2. 84.)

**230.** Il est bon, lorsqu'on prend à loyer une maison dont la construction n'est pas encore terminée, de spécifier précisément l'époque où cette maison sera livrée avant celle du commencement de sa jouissance effective, afin qu'il ait

toute sécurité pour prendre possession, et que les plâtres et les peintures à l'huile aient le temps de sécher : et si, cette stipulation faite, le propriétaire ne livrait pas les clefs au jour convenu, le locataire, après avoir fait constater légalement soit le retard des travaux, soit le refus de remise des lieux, pourrait actionner le propriétaire en paiement de dommages-intérêts, et même en résiliation.

231. Il est très-important, pour éviter les discussions à fin de bail, que cet acte désigne minutieusement quelles sont les réparations qui doivent être à la charge du locataire; autrement il n'est tenu qu'aux menues réparations dites *locatives*, et toutes les autres, de quelque nature qu'elles soient, sont présumées à la charge du propriétaire.

232. Un bail, quel qu'il soit, ne peut être annulé pour cause de lésion, à moins qu'il n'y ait dol, parce que la lésion ne peut tomber que sur les fruits ou revenus, qui, dans ce sens, sont comme meubles, et qu'il ne peut y avoir lieu à restitution en fait d'aliénation de meubles.

233. Lorsqu'un pot-de-vin a été stipulé pour un nouveau bail, il est dû en portion proportionnelle avant sa réconduction, c'est-à-dire que si ce pot-de-vin a été fixé à 7,200 fr. pour un bail de neuf années, dont les termes se paient de trois mois en trois mois, le propriétaire peut exiger d'avance 200 fr. chaque terme.

234. Une promesse de bail, pour être obligatoire, doit être faite, comme un bail même, en double expédition dont il est fait mention au bas de la promesse, et le bailleur ainsi que le preneur doivent y contracter des obligations réciproques : elle est assujettie aux mêmes droits d'enregistrement que le bail lui-même.

Mais, encore bien que toutes ces formalités soient remplies, cet acte peut ne pas recevoir son exécution, et dans

ce cas, celui qui refuse n'est passible que de dommages et intérêts (C. C. 1142) qui se réduisent quelquefois à la perte des arrhes données, quelquefois à la restitution du double de leur montant. (*Id.* 1590.) Mais souvent les contractans fixent eux-mêmes la quotité des dommages et intérêts en cas d'inexécution, ce qui est sage et prévient une fixation qui peut être plus ou moins arbitraire.

La promesse de bail doit énoncer 1° les noms des parties contractantes, 2° le détail des objets donnés à bail, 3° le temps de la durée de la jouissance, 4° l'époque de son commencement, 5° le prix annuel de la location. Cette promesse serait considérée comme non avenue, et annulée de droit par l'omission d'une seule de ces clauses auxquelles le juge ne pourrait suppléer.

**235.** Si la cause de l'inexécution de la promesse de bail ne provient ni du bailleur, ni du preneur, mais bien de cas fortuits ou de force majeure, indépendans de leur volonté, il n'y a pas lieu à réclamer des dommages et intérêts. (C. C. 1148.)

**236.** Une location verbale est toujours censée faite suivant l'usage des lieux, mais pour un terme seulement, auquel est ajouté le temps nécessaire pour donner congé en raison de la nature de la chose louée : ainsi, à Paris, si c'est une location au-dessous de 400 fr., la location est censée faite pour trois mois, plus trois mois pour celui qui suit et pour lequel on doit donner congé après six semaines, à moins que le congé n'ait été donné pendant les premiers quarante jours de jouissance ; pour un loyer au-dessus de 400 fr., c'est aussi trois mois, plus trois autres mois de congé ; une boutique, six mois, plus les six mois de congé, etc.

**237.** Le bail verbal, soit d'un fonds rural, d'une vigne, d'un pré, soit d'un bois en coupe réglée, soit d'un

étang, est censé fait pour le temps qui est nécessaire au preneur pour en recueillir les fruits; ainsi celui du pré, de la vigne, sera censé fait pour un an; celui de la terre en culture, pour autant d'années qu'il y a de soles, si l'usage est de les diviser par soles ou saisons (C. C. 1774); le taillis, s'il est divisé en dix coupes, sera supposé fait pour dix années (*Pothier*); et enfin celui de l'étang, pour le temps d'une pêche à l'autre; ainsi si cet étang se vide tous les trois ans, il sera fait pour trois années.

**238.** Le bail verbal que le locataire a fait avec un propriétaire, ne peut être rompu que pour le terme qui suit, encore bien que l'on eût le temps de donner congé avant l'époque fixée par l'usage du pays; car ce bail verbal obligeant également le propriétaire, il ne pourrait le résoudre à sa volonté : de même le locataire, qui par des raisons quelconques ne voudrait pas habiter, doit payer un terme, le bail verbal étant toujours censé fait pour un terme au moins. (236.)

**239.** La location verbale ou le bail par écrit, mais non encore signé, qui n'ont reçu aucun commencement d'exécution et qui sont niés par l'une des parties, ne peuvent être prouvés par témoins; seulement le serment est déféré à celui qui nie la location. (C. C. 1715.) Mais si le locataire a pris possession, qu'il conteste le prix, et que n'ayant point encore de quittance, on ne puisse s'assurer de la vérité de ses assertions, le propriétaire en est cru sur son serment, si le locataire ne réclame l'estimation par expert : en ce cas, les frais sont à la charge de celui qui succombe. (*Id.* 1716.)

**240.** Lorsqu'il y a une seule quittance, il ne peut y avoir contestation, parce que la location est toujours censée au même prix.

**241.** La preuve testimoniale est admissible sur les con-

ditions, de même que sur l'existence d'un bail verbal. (S. 20. 2. 33.)

**242.** Le fait d'exécution donnée à un bail non écrit peut être prouvé par témoins, encore que la valeur du bail excède 150 fr., s'il s'agit de lui donner effet, sans porter atteinte à aucun écrit. (S. 7. 2. 663.)

**243.** Encore qu'un bail fait sans écrit ait reçu un commencement d'exécution, la preuve testimoniale ne peut en être admise aux termes de l'art. 1715, Cod. civ., s'il doit en résulter la résolution ou la modification d'un bail par écrit. Ce serait admettre la preuve par témoins contre et outre le contenu des actes. (S. 7. 2. 805.)

**244.** Un propriétaire qui, à raison de la multiplicité de ses petits locaux, qu'il ne peut louer que verbalement, craint d'avoir des contestations avec des locataires de mauvaise foi qui pourraient lui contester une location faite, doit avoir chez lui un registre paraphé par le juge de paix, lequel registre contenant le jour de l'entrée et de la sortie de chaque locataire, avec l'époque et le prix convenus, sera signé par eux lorsqu'ils arrêteront le logement : ainsi il ne pourra y avoir de contestations sérieuses, et le locataire qui refuserait de payer un terme, ne pouvant nier, y sera condamné, s'il ne veut pas occuper.

A défaut de ce registre légal, le demandeur n'a que la ressource du serment contre celui qui nie : la preuve testimoniale, en ce cas, n'est pas admise même pour un loyer au-dessous de 150 fr. (C. C. 1341. 1715.)

**245.** Le *bail à ferme* est le contrat de louage des biens qui, de leur nature, produisent des fruits naturels (220), comme des prés, vignes, terres labourables, étangs, etc.

**246.** Le fermier jouit sans augmentation du prix des

terres qu'il a défrichées, à moins de clauses contraires; mais il n'a aucun droit sur les accroissemens des terres survenus par alluvions : il en doit donc compte au propriétaire.

247. Les récoltes ne font partie de l'immeuble que lorsqu'elles sont sur pied ; mais une fois coupées, le fermier ne peut réclamer d'indemnité à raison de ses pertes : seulement, s'il y a partage de fruits avec le propriétaire, ce dernier supportera sa part de la perte. (C. C. 1771.)

248. Lorsque, dans un bail à ferme, la contenance réelle est moindre ou plus grande que celle exprimée au contrat, elle ne donne lieu à répétition, soit pour le bailleur, soit pour le fermier, qu'autant que cette différence est d'un vingtième en plus ou en moins, eu égard à la *valeur relative de la totalité* des biens affermés, ou vendus, s'il s'agissait de vente, à moins qu'il n'y ait stipulation contraire. (C. C. 1619.) Ainsi ce n'est pas sur la superficie que ce vingtième doit être évalué, mais sur la valeur vénale du tout.

249. Le bail *à cheptel* est celui par lequel un propriétaire confie à un fermier des bestiaux dont le profit se partage avec lui. (C. C. 1711.)

250. Lorsque le bail à ferme est fait pour plusieurs années, et que, par un accident quelconque, la moitié ou plus de la récolte d'une des années a péri ou a été enlevée au fermier, celui-ci est en droit de réclamer une indemnité proportionnelle ; mais elle ne lui est accordée qu'à la fin du bail, et par voie de compensation, s'il est reconnu alors qu'il n'a pas été dédommagé par les récoltes des autres années : toutefois le juge peut le dispenser provisoirement de payer une partie du prix de son fermage, en raison de la perte soufferte. (C. C. 1769.)

Si le bail n'est que d'une année, le preneur est déchargé d'une partie proportionnelle du prix de sa location; dans l'un et l'autre cas, le fermier ne peut prétendre à aucune remise si la perte est moindre de moitié. (*Id.* 1770.)

Ainsi, en supposant un bail de dix-huit ans d'une ferme dont le produit brut est évalué, année commune, à 3,000 fr., si, pendant le cours de ce bail, tout ou partie des récoltes a péri par cas fortuits, et que les produits de toutes les années additionnés ensemble ne donnent que 50,000 fr., il y a perte réelle de 4,000 fr., il aurait droit à une indemnité proportionnelle à cette perte; mais si le total de toutes ces récoltes donne 54,000 fr. ou à peu près, les bonnes années formeront compensation pour les mauvaises : il n'y aurait point de perte et, conséquemment, aucun droit à remise.

**251.** Le fermier prudent ferait bien, pour éviter toutes discussions à fin de bail lorsqu'il s'agira de régler les compensations, de faire constater chaque année l'état de ses récoltes partielles, tant en pertes qu'en bénéfices, sur l'estimation du produit; car autrement il lui serait difficile d'obtenir entière justice.

Consulter, du reste, pour le régime des baux à ferme, le Cod. civ., art. 1763 à 1778.

**252.** Pour que le propriétaire puisse disposer des pailles et engrais que le fermier sortant est tenu de laisser, il n'est pas nécessaire que le bail soit expiré; il suffit que le fermier sortant ait terminé toutes les cultures que son bail l'autorisait ou l'obligeait de faire. (S. 5. 2. 549.)

**253.** Le bail *emphytéotique* est celui qui se fait à longues années moyennant une somme une fois payée, ou annuelle à titre de redevance, à la condition de cultiver et améliorer l'immeuble : par ce contrat l'emphytéote acquiert

l'immeuble pour un temps limité qui ne peut dépasser quatre-vingt-dix-neuf années. Il est à remarquer que cette condition d'*améliorer* la propriété est l'essence principale et la qualité distinctive de cette sorte de bail, et qu'il diffère en cela de tous les autres baux, qui n'exigent des preneurs que d'entretenir et de conserver, tandis qu'ici l'*amélioration* est expresse et obligatoire ; et à fin de bail, il ne peut réclamer aucune indemnité, même pour les constructions neuves qu'il aurait ajoutées au domaine et qu'il doit rendre en bon état de réparations, ainsi que tout le reste, encore bien qu'il ait reçu l'immeuble en mauvais état.

254. Le preneur emphytéote étant véritablement propriétaire pendant la durée de sa jouissance, est tenu de toutes les contributions foncières (C. *d'ét.* 21 *janv.* 1809), et de toutes les réparations quelconques, ainsi que des autres charges inhérentes à la propriété ; il ne peut y rien changer qui puisse en diminuer la valeur ; ainsi, il ne peut convertir un bois en terres labourables, ni en promenades ce qui est productif ; car il doit *améliorer* et non détruire, autrement le bailleur pourrait le contraindre, par la voie de la justice, à rétablir les lieux, et même de résilier avec indemnité.

255. L'emphytéote a droit aussi, pendant la durée de sa jouissance, de faire tous les actes de véritable propriétaire : il peut donc vendre l'immeuble, l'échanger, l'hypothéquer, enfin en disposer selon ses vues et ses intérêts à titre onéreux ou gratuit et par dispositions entre vifs ou testamentaires : de même, l'immeuble peut être saisi et vendu sur l'emphytéote comme s'il lui appartenait à perpétuité.

256. Le bail emphytéotique contient essentiellement une aliénation du domaine utile ; donc un bail qui ne

contient qu'une cession de jouissance pour vingt-neuf ans, est un bail à ferme, non un bail emphytéotique. (S. 1. 1. 190.)

**257.** Le preneur à bail emphytéotique pour soixante-dix-neuf ans, est réputé avoir la propriété utile.

En conséquence, il peut faire, sur sa redevance, la retenue des impositions. Son bailleur de fonds ne peut exiger de lui l'indemnité accordée aux propriétaires pour suppression de la dîme. (S. 2. 2. 302.)

**258.** Le preneur à bail emphytéotique, n'ayant qu'une possession précaire, ne peut acquérir l'immeuble qui lui est loué, par voie de prescription. (C. C. 2236.)

**259.** Le bail *à rente* est un acte par lequel le propriétaire d'un immeuble en cède la propriété tout entière, moyennant une redevance annuelle jusqu'au remboursement qui peut avoir lieu après trente ans révolus : le preneur du bail à rente devient propriétaire incommutable comme dans la vente ordinaire. Il supporte les mêmes charges et exerce les mêmes droits; il peut le vendre, l'engager, l'hypothéquer, le changer de forme, l'augmenter, l'améliorer, pourvu qu'il conserve le fonds en assez bon état pour assurer le paiement de la rente ; et pourvu que le bailleur ou ses héritiers n'éprouvent, en y rentrant, aucune perte par la diminution de sa valeur, on n'a rien à lui dire pour le fait de sa jouissance, de quelque manière qu'il l'exerce.

**260.** Il est tenu des impositions et de toutes les réparations, quelles qu'elles soient, et est obligé de servir exactement les arrérages de la rente exprimés à l'acte constitutif, jusqu'à l'expiration de trente années; après quoi il peut opérer le remboursement, suivant les formes légales (*id.* 1259), quand même le bailleur voudrait s'y opposer.

**261.** Les arrérages de rentes viagères se prescrivant

par cinq ans (C. C. 2277), le bailleur qui ne serait pas payé exactement ne pourrait réclamer plus de cinq années d'arrérages; mais il n'est pas tenu d'attendre ce temps pour réclamer son paiement; et, après deux années d'arriéré sur sa rente, il peut se faire autoriser à rentrer dans la possession de l'immeuble, et attaquer le preneur évincé en dommages et intérêts.

**262.** Par le *bail à vie*, le propriétaire cède la jouissance d'un immeuble moyennant un certain revenu annuel pendant la vie du preneur; cet acte diffère de la *vente à vie* en ce que cette dernière est faite moyennant une somme une fois payée, ou par paiemens à termes, et que par le bail à vie le bailleur reçoit une redevance égale par années jusqu'au décès du locataire, quelle que soit sa longévité; ainsi le premier peut être considéré comme le bail de l'usufruit, et l'autre comme la vente de ce même usufruit.

**263.** Les droits de preneur à vie, qui est comparé à l'usufruitier, sont déterminés par les art. 582 à 599 du Cod. civ., et ses obligations par les articles 600-5-6-7-8-13-14.

**264.** Le mari a le droit de faire seul les baux des immeubles de sa femme, comme il le juge à propos, avec cette restriction cependant, qu'en cas de dissolution de la communauté, soit par la séparation ou le divorce, soit par le décès du mari, ces baux ne sont obligatoires par la femme ou ses héritiers que pour le temps qui restera à courir pour compléter les neuf premières années, si les contractans s'y trouvent encore, soit de telle autre période de neuf années dans laquelle ils se trouveront (C. C. 1429); et, dans ce cas, le congé doit être donné selon l'usage des lieux; mais si le temps qui reste sur la période des neuf années courantes n'est pas suffisant pour compléter l'intervalle voulu par l'usage entre le congé et la fin de la

jouissance, il y a lieu de douter s'il ne s'opère pas une tacite réconduction pour la période qui serait prête à recommencer; ainsi le droit de résoudre le bail serait acquis au propriétaire.

**265.** Les baux que le mari aurait passés plus de trois ans avant l'expiration du bail courant, s'il s'agit de biens ruraux, ou plus de deux ans pour des maisons et biens de ville, deviennent nuls, si leur exécution n'est pas commencée avant la dissolution de la société. (C. C. 1430.)

**266.** Si c'est le locataire qui prédécède, sa veuve, en renonçant à la communauté, n'est pas tenue de l'exécution du bail fait à son mari : alors le propriétaire a son recours contre les héritiers du mari, car la femme, quoiqu'elle soit intervenue dans le contrat, n'en peut être tenue que si elle en a garanti l'exécution par une clause formelle, portant renonciation expresse aux bénéfices du droit résultant de ses reprises et conventions matrimoniales. Dans ce cas seulement, le propriétaire peut la contraindre à exécuter le bail, et elle a ses recours contre les héritiers de son mari, pour ses indemnités des pertes qu'elle pourrait éprouver de cette exécution.

**267.** Le tuteur a le droit de passer les baux pour les biens de son pupille : s'il voulait les stipuler à son profit, il faudrait qu'il y fût autorisé par le subrogé tuteur, qui lui-même doit avoir pris l'avis du conseil de famille. (C. C. 450.)

**268.** Mais lorsque le mineur ratifie, lors de sa majorité, le bail qu'il a fait pendant sa minorité pour un terme plus long que les neuf années autorisées par la loi, alors ce bail peut avoir lieu pour tout le temps qu'il aura encore à courir au moment de cette ratification.

**269.** Les femmes en puissance de mari (hors certains cas déterminés par la loi), les mineurs non émancipés,

enfin les interdits, n'ont pas la faculté de contracter. (C. C. 1124.)

270. Un acquéreur qui n'a pas satisfait aux obligations du contrat de vente, n'a qu'une possession précaire; il peut cependant faire des baux et autres actes de propriétaire; mais s'il était alors évincé par suite de folle enchère ou autrement, il serait tenu des indemnités dues aux locataires avec lesquels il aurait contracté lui-même.

271. Le décès du bailleur ni celui du preneur ne peuvent annuler un bail, car c'est une des charges ou des dettes de la succession; et les héritiers du décédé, le légataire universel, enfin le successeur à titre singulier, ne sauraient s'affranchir de leur stricte et entière exécution sous quelque prétexte que ce soit.

272. Le locataire ou le fermier peut sous-louer sans demander au propriétaire son consentement si cette faculté ne lui est pas expressément interdite par son bail, pourvu toutefois que la chose ne serve pas à un autre usage; car la clause qui interdit de sous-louer, ne peut se suppléer. (C. C. 1717.)

273. Comme il est indispensable qu'il y ait interdiction absolue de sous-louer pour que le locataire soit privé de cette faculté, et qu'il est exprimé dans la loi que cette clause est toujours de rigueur (C. C. 1717), il en résulte que, lorsque la location est verbale, il n'y a point interdiction; ainsi ce droit en reste au locataire; mais le propriétaire ne connait toujours que lui; il est donc toujours personnellement responsable envers lui de toutes les charges de sa location comme auparavant de sous-louer.

274. Le propriétaire peut demander la résiliation du bail, si le locataire sous-loue au mépris de la défense qui lui en est faite par son bail. (C. *de* C. 12 *mai* 1817.)

**275.** Le preneur d'une maison qui s'est interdit la faculté de céder son bail, peut néanmoins sous-louer une partie de la maison, si, d'ailleurs, il n'en change pas la destination. (S. 18. 2. 234.)

**276.** Lorsqu'il est dit dans un contrat de bail que le preneur ne pourra pas sous-amodier tout ou partie des héritages affermés, cette clause doit être exécutée rigoureusement tant pour le tout que pour partie de ces héritages.

Le fermier n'est pas recevable à prétendre que ne pouvant faire valoir tous les biens par lui-même, il a le droit d'en sous-amodier une partie.

L'inexécution de cette clause autorise le bailleur à demander la résiliation du bail. (S. 17. 1. 148.)

**277.** Si le preneur sous-loue nonobstant une clause du bail qui lui interdit de sous-louer, le bailleur peut demander la résiliation du bail, et le juge doit la prononcer sans délai : ici ne s'applique point l'art. 1184 du Cod. civ.

Il y a sous-locataire si, au moment du bail, des tiers jouissent de la chose louée moyennant une redevance, et que le preneur laisse continuer cette jouissance. (S. 19. 2 27.)

**278.** L'article 1766, Cod. civ., qui autorise le bailleur à demander la résiliation si le preneur ne garnit pas l'héritage affermé des bestiaux et ustensiles nécessaires à son exploitation, s'applique même au cas d'un bail passé sous une loi antérieure qui n'avait pas de semblables dispositions. (S. 7. 2. 264.)

**279.** Dans tous les cas et dans toutes les circonstances qui touchent à la location, les sous-locataires ont les mêmes droits et les mêmes actions contre le principal locataire, que ce dernier peut avoir lui-même contre son propriétaire, et réciproquement il a la même faculté contre chacun d'eux qu'il en est accordé contre lui au propriétaire ; leurs obligations réciproques sont aussi absolument les mêmes.

**280.** Le bail se résout de plein droit et sans autre avertissement à son expiration. Il se résout encore par la perte de la chose louée, et par le défaut d'accomplissement des obligations stipulées de la part de l'une ou de l'autre partie ; mais il conserve toute sa force malgré le décès soit du bailleur, soit du preneur, leurs héritiers succédant à leurs droits et à leurs obligations respectives. (271.)

**281.** Si la chose louée devient incapable de servir pour l'objet qui a motivé la location, soit par la faute ou la négligence du propriétaire ou par toute autre cause qu'il serait en son pouvoir de faire cesser, comme, par exemple, des cheminées dans lesquelles la fumée refluerait au point de rendre un appartement inhabitable, des suintemens ou exhalaisons d'une fosse, ou enfin tout ce qui porterait du trouble dans la jouissance ou dans l'exercice de la profession du locataire, ce dernier est admis à réclamer l'exécution entière du bail ou sa résiliation, et même des dommages et intérêts. (C. C. 1721.)

**282.** Le bail peut être résilié s'il n'y a pas de lieux d'aisance dans une maison ou dans celle voisine, dont on puisse disposer ; le locataire en louant est censé avoir compté sur cette commodité indispensable à l'habitation.

**283.** Si un puits étant annoncé dans la maison louée, il ne s'y trouvait pas, ou qu'il fût infecté, ou enfin qu'il n'y eût pas constamment au moins 32 centim. (1 pied) de hauteur d'eau, dans le temps des plus basses eaux, si ce puits, par quelque événement fortuit, se trouvait tari, le locataire a le droit d'exiger qu'on lui rétablisse la hauteur de bonne eau convenable pour pouvoir puiser à ce puits, ou demander la résiliation. (C. C. 1719.)

**284.** Si le locataire d'une boutique n'en use pas du tout, mais la tient fermée, il y a lieu à résiliation du bail. (S. 12. 2. 378.)

**285.** Lorsque le bail est résilié par la faute du locataire, celui-ci est tenu de payer le prix du bail jusqu'à la nouvelle location, sans préjudice des dommages-intérêts. (C. C. 1760.)

**286.** La location des chambres, cabinets ou appartemens garnis, se fait par an, par mois, par quinzaine ou par jour, au gré des contractans, sans autre forme que de déterminer verbalement, et en s'inscrivant sur le registre du maître de la maison garnie, le terme et le prix de la location, et en payant d'avance une partie convenue de ce loyer et suivant la volonté du bailleur.

Les congés de ces sortes de locations se donnent à un terme entier d'intervalle si la jouissance est moins d'un mois, et lorsqu'elle est d'un mois et plus, il faut avertir quinze jours d'avance.

Si le locataire ne paie pas les jours convenus aux époques stipulées, le maître a le droit de saisir-gager ses habits et autres effets, sauf ceux dont il se trouve couvert.

Il n'est ici question que de maisons garnies placées immédiatement sous la surveillance de la police; mais les chambres ou appartemens loués dans d'autres maisons avec le mobilier qu'ils contiennent et qui se louent à des termes ordinaires, sont assimilés, pour les baux, aux loyers de maisons sans meubles.

**287.** Le bail de meubles est une convention par laquelle un tapissier ou un particulier donne à loyer des objets mobiliers pour en jouir pendant le temps convenu moyennant une somme stipulée. Ce bail, qui rentre dans la classe des actes synallagmatiques (38. 225), se règle comme les baux de loyers de maisons; il est susceptible des mêmes clauses et conditions, et doit être fait dans la même forme.

Dans ces sortes de locations, on dresse une liste nominative de tous les objets compris au bail et de leur état, afin

qu'ils puissent être représentés tels que le preneur les reçoit, sauf les défectuosités provenant de leur usage ; car ce dernier ne doit compte que des taches, fractures, et autres détériorations accidentelles, mais non de l'usure ou de la vétusté.

**288.** En cas de perte de l'un de ces meubles, le locataire est cru à son serment sur sa valeur réelle, si l'état nominatif ne peut donner assez d'indices ; c'est pourquoi il importe au preneur de les faire désigner minutieusement en indiquant les taches, cassures, fêlures, déchirures, etc., qu'il y remarquerait.

**289.** Ces sortes de baux ne doivent jamais être faits par convention verbale, car des gens de mauvaise foi pourraient alors se les approprier, en raison du principe qu'en fait de meubles, possession vaut titre. Néanmoins, dans ce cas, le propriétaire frustré a le droit de revendication pendant trois années à compter du jour de la perte ou du dol, par les voies qui lui paraîtront les plus convenables, après lequel terme la prescription est acquise. (C. C. 2279.)

**290.** Lorsque des meubles ne sont loués que comme accessoires d'une maison ou d'un appartement, c'est-à-dire qu'ils sont dans ces lieux pour les garnir, cette location suit nécessairement le sort du bail du local. (C. C. 1757.)

**291.** La location verbale n'est point sujette à l'enregistrement (C. *de* C. 17 *juin* 1811), lors même qu'elle est reconnue et constatée (S. 11. 1. 357) ; mais celle sous seing privé peut l'être lorsqu'il y a contestation entre le bailleur et le preneur ; en conséquence elle doit être faite sur timbre, et si ces actes ne sont pas enregistrés dans les trois mois de la date, ils sont soumis au double droit. Les frais de bail sont à la charge du locataire ou fermier, à moins de conventions contraires ; mais le choix du notaire appartient au bailleur (228) ;

un bail est un contrat synallagmatique exécutoire contre celui qui se refuse à son exécution, et qui emporte hypothèque. (C. C. 1319.) Il doit être fait *en double*, avec la mention expresse qu'il est fait ainsi. (*Id.* 1325.)

292. L'enregistrement d'un bail est taxé par la régie en raison du prix exprimé en argent, auquel il est ajouté l'estimation de la valeur des autres charges qui y sont portées, savoir : 75 centimes pour 100 francs pour chacune des deux premières années ; et 25 centimes pour chacune des années subséquentes. (L. 27 *ventôse* an x.) A cette première taxation sont ajoutés un décime par franc pour subvention de guerre (L. *du* 6 *prairial* an VII), la loi du 28 avril 1816 n'ayant rien changé à ces dispositions : plus les centimes additionnels décrétés par les chambres.

La perception du droit d'enregistrement est faite pour jusqu'à la fin de la dernière période du bail ; ainsi, pour un bail de trois, six, ou neuf années, l'enregistrement est compté pour les neuf années ; et, pour un bail de douze, dix-huit ou vingt-sept années, il est perçu pour vingt-sept ans.

Les baux pour une seule année paient un pour 100 ; et ceux à vie sont passibles du droit de 4 pour 100. (Loi *du* 22 *frimaire* an VII.)

Les sous-baux, cessions, subrogations et rétrocessions, sont soumis aux mêmes droits ; mais les cautionnemens ne paient que moitié.

Tous enregistremens de baux et autres actes quelconques doivent être faits dans les trois mois de leur date, sous peine de payer un double droit. (L. 22 *frimaire* an VII.) Si c'est le bailleur qui est forcé à cette formalité, il a son recours contre le preneur ; car c'était à ce dernier à prendre cette précaution.

Si, le bail étant fait sur papier libre, il faut le faire timbrer, on paie une amende de 30 francs.

### § II. *Des droits et obligations réciproques du propriétaire, du locataire et du fermier.*

**293.** Le bailleur contracte, en louant l'immeuble, l'obligation tacite de garantir la chose louée des vices qui seraient de nature à compromettre la santé, les intérêts ou la vie du preneur ; il doit donc faire jouir sans trouble son locataire pendant toute la durée de son bail (C. C. 1719), excepté dans les cas prévus par la loi ; ainsi, je suppose que dans la maison que j'ai louée, il y a un puits dont l'eau est corrompue, ou qui est à sec dans les sécheresses ; il y a une fosse d'aisance dont les exhalaisons méphitiques se répandent dans l'intérieur des appartemens, et les rendent inhabitables ; où toutes les cheminées fument ; les caves sont submergées dans le temps des grosses eaux ; les écuries sont infectées de la morve ; on m'a livré une cuve d'un bois tendre et poreux qui ne peut contenir le vin, ou composée de douves infectées qui le gâtent ; il se trouve dans ma location une prairie sur laquelle il croît des herbes vénéneuses qui tuent les bestiaux : certes, un seul de ces vices empêcherait l'usage de la chose louée ; et quand même le propriétaire ne l'aurait pas connue, ou qu'il serait survenu depuis la location, il me doit une indemnité, et peut être contraint à me faire remise du tout ou partie des loyers, et même à résilier le bail s'il ne peut rétablir le tout de manière à ce que je puisse m'en servir sans danger.

**294.** Mais si, ayant été prévenu, j'avais, nonobstant cet avertissement, consenti à prendre la location sans faire mes réserves, le propriétaire n'en serait plus responsable, et je devrais subir tous les inconvéniens qui résulteraient pour moi des vices connus, quelque graves qu'ils fussent, sans avoir droit à aucune indemnité, ni à la résiliation du bail.

**295.** Il en serait de même des vices qui étaient apparens lors de la location, et dont je pouvais facilement prendre connaissance par la seule visite des localités; je serais alors censé les avoir connus; ainsi ils ne donneraient lieu à aucune action en garantie. Il en est de même encore de ceux qui auraient été exceptés de la garantie par le propriétaire, distraction à laquelle j'aurais consenti, parce qu'en fait de baux comme de tous les actes synallagmatiques, les conventions font seules la loi des contractans. (16.)

**296.** Les incommodités qui ne proviennent point du fait de la propriété, telles que le soleil, les coups de vents, le bruit; la fumée ou une odeur désagréable, occasionés par l'exploitation d'un établissement voisin, ne peuvent donner lieu à aucune garantie; c'était au preneur à regarder autour de lui, et à examiner les localités environnantes avant de contracter.

**297.** Le propriétaire doit livrer les lieux tels qu'il les a montrés et promis, s'il n'a pas fait de réserve pour les objets qui, appartenant à l'occupant, devaient être emportés par lui; à défaut de cette déclaration expresse et de ces réserves, un propriétaire peut être forcé à résilier et à des dommages-intérêts envers le nouveau locataire qu'il aurait trompé. (C. C. 1719-22.) Il faut aussi, sous les mêmes actions, que les lieux soient livrés au jour fixé par le bail et en bon état. (*Id.* 1720.)

**298.** Le propriétaire peut exiger, lorsqu'il loue à des ouvriers à marteau ou autres qui pourraient détériorer la propriété, qu'ils prennent toutes les précautions convenables pour éviter tout ébranlement et toutes dégradations; car tout locataire doit jouir en bon père de famille : par exemple, un taillandier ou un serrurier ne pourraient établir d'enclumes sur le milieu d'une voûte de cave, sans, au

préalable, faire construire un pilier en pierre, ou placer un fort poteau dans cette cave et aplomb de l'enclume.

299. Un propriétaire a le droit de s'opposer à tous changemens ou constructions qu'il croirait devoir détériorer sa propriété, en raison des surcharges qui pourraient causer des affaissemens. Mais si c'est un terrain, le locataire peut y faire toutes les constructions qui lui conviendront sans l'agrément du bailleur : il n'est, à cet égard, soumis qu'à l'observance des réglemens de police.

300. Si le locataire disparait, le propriétaire ne peut ouvrir les portes sans avoir présenté requête au président du tribunal du lieu de l'immeuble, et ce magistrat ordonne l'ouverture à laquelle on ne peut procéder qu'en présence du commissaire de police, ou du maire qui peut se faire suppléer par son adjoint; il est alors dressé inventaire de ce qui se trouve dans la maison, la ferme ou l'appartement : s'il y avait urgence, le commissaire de police, assisté de deux témoins, suffirait.

301. Si un propriétaire ou principal locataire admettent dans la maison une banque de jeu, ou un établissement contraire aux mœurs, les locataires ont le droit de demander la résiliation de leur bail, avec dommages et intérêts. (41.)

302. Les obligations du preneur ou locataire sont : 1° de payer le prix convenu pour le louage, aux époques fixées par le bail; ou par la coutume des lieux, s'il n'était rien stipulé à cet égard; 2° de ne se servir de la chose que selon l'usage pour lequel il l'a louée; 3° de la remettre en bon état, sauf les détériorations naturelles qui sont l'effet nécessaire de l'usage; 4° par conséquent, de la réparation des dommages causés à la chose par sa faute ou celle de ceux dont il doit répondre. (C. C. 1384-1732.) Mais il n'est pas tenu des cas fortuits.

303. Mais si le locataire ou fermier répond des pertes et dégradations qui arrivent pendant sa jouissance, lorsqu'il ne peut prouver qu'elles ne sont pas arrivées par son fait ni celui de sa famille, domestiques, ouvriers, agens, sous-locataires, ou toutes autres personnes sur lesquelles il avait autorité : cette responsabilité ne pèse sur lui qu'autant qu'il occupe encore les lieux; car une fois sorti, c'est au propriétaire à faire la preuve.

304. Il entre aussi dans les obligations du locataire de garnir les lieux de meubles suffisans pour répondre du loyer. (C. C. 1752.) L'usage est que la jouissance d'une année au moins soit garantie par ce gage. Il est obligé d'user de la chose louée en bon père de famille, c'est-à-dire comme si elle lui appartenait à lui-même, et il lui est interdit d'en changer la destination. (*Id.* 1728.)

305. Le locataire ou fermier est tenu d'avertir le propriétaire des usurpations qui se commettent sur son fonds, sous peine de tous dommages-intérêts (C. C. 1768), et même de résiliation de bail s'il négligeait de faire cet avertissement en temps utile, c'est-à-dire avant la possession annale, et assez à temps pour que le propriétaire puisse former sa demande au possessoire, ou calculer les délais qu'il faut pour agir contre l'usurpation, à compter du jour de la dénonciation, suivant la distance des lieux, comme pour les assignations. (C. P. C. 72-1033.)

306. Dans le cas de trouble, l'action possessoire doit être intentée juridiquement, avant l'année de l'usurpation; car, passé cette époque, l'action devrait être portée au pétitoire.

307. Mais si les ennemis personnels du locataire causaient, par malveillance ou par esprit de vengeance, et dans le dessein de lui nuire, des dégâts ou dégradations, mais sans

prétention d'usurper tout ou partie de sa propriété, il n'a aucun recours contre le propriétaire qui n'en peut être responsable. Il doit, dans ce cas, poursuivre les auteurs du trouble en son nom personnel, et faire les réparations à ses frais. (C. C. 1725.) *Culpœ ipsius annumerantur, si propter inimicitias*, etc.

**308.** C'est au preneur à faire cesser les voies de fait exercées par des tiers relativement à la chose louée, encore qu'il s'agisse de voies de fait qui empêchent son entrée en jouissance, lorsque l'auteur du trouble ne prétend aucun droit sur les biens affermés, et que le preneur a été légalement mis en possession. (S. 6. 2. 480.)

**309.** Le locataire est aussi responsable des objets qui seraient volés dans l'intérieur de la maison par suite de sa négligence; mais si, ayant pris toutes les précautions convenables, le vol se faisait à force ouverte, la perte serait supportée par le propriétaire suivant cette maxime de droit: *Impetus prœdonum à nullo prœstantur.*

**310.** Le locataire répond également de l'incendie, car lorsqu'il ne peut prouver que l'accident a été causé par un cas fortuit, ou par communication d'une maison voisine, la présomption est contre lui, *Quia plerumquè incendia fiunt culpâ inhabitantium.* Alors il est tenu de la réparation, des dommages et des indemnités à qui de droit. (C. C. 1733.) Si plusieurs locataires ne peuvent indiquer chez lequel d'entre eux le feu a commencé, ils sont tous solidairement responsables (*id.* 1734); et si le feu a causé des dommages à la maison voisine, le propriétaire de cette maison peut actionner celui du lieu de l'incendie en dommages et intérêts, parce qu'il doit répondre de ses locataires. (*Id.* 1384.)

**311.** Le locataire n'est pas responsable de l'incendie de la

maison louée, encore qu'il ne puisse établir que l'incendie est arrivé par cas fortuit, force majeure ou vice de construction, ou que le feu a été communiqué par une maison voisine, s'il prouve que, dans le temps où la maison a été incendiée, il n'y avait pas son habitation, et que le propriétaire en occupait lui-même une partie.

Encore qu'un locataire ait prouvé que l'incendie de la maison louée n'a pu provenir de son fait, il ne peut intenter une action en dommages-intérêts contre le propriétaire qui habitait une partie de la maison incendiée, s'il ne prouve pas que le propriétaire lui-même, ou les personnes dont il doit répondre, ont été la cause de l'incendie. Dans ce cas, les présomptions établies contre les locataires n'ont pas lieu à l'égard des propriétaires. (S. 11. 2. 114.)

**312.** La contribution personnelle et la patente sont dues par le locataire dénommé au rôle; cependant le propriétaire ou principal locataire de la maison est garant de son recouvrement 1°, s'il n'a pas prévenu, un mois avant l'époque du déménagement de son locataire, le percepteur des contributions directes de son arrondissement, du congé donné; 2° si cette déclaration n'est pas constatée par une reconnaissance de ce percepteur; 3° s'il n'a pas empêché la sortie des meubles jusqu'à l'expiration du bail ou du terme, à moins que le locataire n'ait justifié de l'entier paiement des contributions par lui dues : il est à observer que la non-confection des rôles ne change rien à ces dispositions.

Si le percepteur refusait de recevoir la déclaration, le propriétaire doit la lui notifier par huissier, ou la transmettre au maire ou au juge de paix, et en prendre acte : muni de ces pièces, le préfet arrête immédiatement les poursuites que le percepteur refusant tenterait d'exercer contre le principal locataire ou le propriétaire qui au-

rait rempli exactement ces formalités. (*Instr. du préfet de la Seine.*)

313. Quant à l'impôt des portes et croisées, chaque locataire ne doit de la taxe que celle de son habitation personnelle, toutes celles d'un usage commun devant être payées par le propriétaire ou l'usufruitier : telles sont les portes cochères et les croisées éclairant les vestibules, escaliers, corridors, etc. ; enfin, tout ce qui n'appartient pas plus à un locataire qu'à un autre.

314. Les charges de ville et de police, comme balayage, arrosage, illuminations, les logemens de guerre, etc., sont acquittées par le locataire, quand même il n'en serait pas fait mention dans le bail. Le propriétaire, l'usufruitier ou le principal locataire en font les avances à l'État, sauf leur recours contre leurs locataires. (L. 4 *frimaire* an VII.)

315. C'est encore une des obligations du locataire, de laisser voir pendant le dernier terme de sa jouissance, les lieux qu'il occupe aux personnes qui se présentent pour louer, et de laisser les clefs en son absence : dans le cas de refus légalement constaté, il s'exposerait non-seulement à payer un terme de plus, mais à des dommages et intérêts suivant les circonstances, puisqu'il aurait pu porter obstacle à la nouvelle location. (C. C. 1149.) Cependant, en se conformant à cette formalité nécessaire, le locataire peut exiger qu'on n'introduise personne chez lui trop matin ni après la chute du jour ; enfin assigner des heures, telles, par exemple, que de dix heures du matin à quatre heures du soir, mais jamais la nuit.

316. Les réparations locatives sont dues aussi par le locataire ou fermier. (*Voyez l'art.* 3 *ci-après*, § 2.)

317. Lorsque le propriétaire se refuse à faire les répa-

rations qui sont à sa charge, comme la couverture, la fermeture des portes, le remplacement des carreaux cassés avant l'entrée en jouissance, etc., le preneur doit faire une sommation judiciaire, et, s'il y a urgence, se faire autoriser par le juge à mettre des ouvriers aux frais du bailleur, après, toutefois, avoir fait constater la nécessité, et établir l'estimation de ces réparations urgentes par un expert nommé d'office, sauf à se rembourser sur les loyers à *échoir* du jour de sa demande.

**318.** Lorsque des réparations sont demandées par le locataire et pour sa satisfaction personnelle, il n'est pas fondé à demander une indemnité ni à faire résilier son bail, même quand les ouvriers y emploieraient plus de quarante jours et le priveraient de son logement. Il n'en est pas de même si les réparations n'étaient pas urgentes, mais seulement d'améliorations et de changemens agréables au propriétaire; comme il faut alors le consentement du locataire (C. C. 1723) lorsque ces travaux peuvent le troubler dans sa jouissance, ce dernier pourrait se plaindre s'ils duraient plus de quarante jours, à moins que ce temps n'ait été fixé dans l'acte de consentement.

**319.** Lorsque des réparations urgentes sont à faire à l'immeuble, qui ne peuvent être différées jusqu'à l'expiration du bail, le preneur doit les souffrir quoiqu'elles le gênent et qu'elles le privent momentanément d'une partie de la chose louée, à moins, cependant, qu'elles n'entravent tout-à-fait l'exercice de sa profession, ou qu'elles suspendent son commerce; car, dans ce cas, la résiliation est de droit, avec des dommages-intérêts. Les réparations ne doivent pas durer plus de quarante jours; passé ce délai, le prix du bail doit être diminué en raison de la portion de localité dont le preneur a été privé, et du temps de cette privation; et si elles sont de nature à rendre inhabitable son

logement ou celui de sa famille, le bail peut être résilié. (C. C. 1724.) S'il n'est pas possible qu'il reste dans ce logement, et que le propriétaire lui en cède un autre, il ne peut refuser d'occuper le logement provisoire qui lui est offert s'il est dans la même maison, à moins, cependant, qu'il ne croie le bâtiment en danger, auquel cas, il en est référé au juge, lequel ordonne ce que de droit, après rapport d'expert.

Les frais qui résultent de cette translation, quand elle a lieu, et ceux du rétablissement dans le local primitif, ainsi que les dégâts qui en résulteraient, sont toujours payés alors par le propriétaire.

**320.** Si les réparations sont faites de manière à ce qu'en durant plus de quarante jours, chaque locataire ou sous-locataire n'en ait pas été personnellement incommodé plus que ce temps, ces sous-locataires n'ayant droit à aucune indemnité, le principal locataire n'en peut exiger du propriétaire qu'à raison de ce qu'il l'aurait été lui-même au-delà du temps prescrit.

**321.** Lorsque des sous-locataires se croient en droit d'exiger de grosses réparations, c'est le principal locataire, comme leur bailleur, qu'ils doivent actionner, sauf le recours de celui-ci contre le propriétaire; car, en tout état de cause, dans ses relations avec ses sous-locataires et sous-fermiers, le principal locataire est substitué, pour les droits et les obligations, au propriétaire. (279.)

**322.** Le locataire ne doit jamais faire aucun changement au local qui lui est loué avant d'avoir vérifié, reconnu et signé contradictoirement l'état des lieux; et, cette formalité remplie, il ne peut encore faire que des objets d'embellissement, et des constructions légères qui ne chargent pas les planchers; mais tous percemens dans les murs et planchers,

démolitions et changemens d'escalier, construction de cheminées, suppression de pans de bois, coupemens de poutres, élévation de nouvelles constructions sur les anciennes, enfin tout ce qui est de grosse construction lui est interdit, sauf le consentement formel du propriétaire, qui pourrait, sans cette précaution, requérir que les lieux soient rétablis dans leur état primitif, et exiger même une indemnité en raison des dommages (C. C. 555), parce que tous ces travaux, qui seraient de nature à détériorer la propriété, seraient évidemment contraires à la destination des lieux : dans un jardin, il ne pourrait changer les allées, abattre les berceaux, arracher les arbres et arbustes, parce que tous ces objets sont immeubles par destination. (*Id.* 524.)

Par exemple, un locataire qui chargerait un plancher outre mesure, s'il n'a pas prévenu de l'usage qu'il en voulait faire, ou que cet usage ne soit pas exprimé au bail, le propriétaire peut l'attaquer en résiliation et en dommages et intérêts. (C. C. 1729.) Si, au contraire, cette charge a été prévue, et que par les clauses du bail le propriétaire était instruit qu'elle devait avoir lieu, c'est à ce dernier à faire les consolidations convenables pour que ces planchers soient en état de recevoir les objets qu'il a dû prévoir y être déposés, et le locataire peut l'y forcer.

**323.** Si un locataire jette dans les lieux d'aisances des eaux de vaisselle ou de savon, il encourt une amende pour le fait de police, et une indemnité envers le propriétaire, qui est obligé de faire vider les fosses plus souvent : c'est pourquoi les maisons de ville, particulièrement, doivent être garnies de cuvettes et de descentes nécessaires pour conduire les eaux ménagères à l'extérieur.

**324.** Celui qui exerce une profession bruyante, ou qui soit susceptible d'exhaler quelques odeurs qui, sans être pernicieuses, pourraient néanmoins être désagréables pour

le voisinage, est tenu d'avertir le propriétaire de la maison qu'il prend à bail, car il est nécessaire que le bail exprime positivement qu'elle est louée pour tel usage; faute de cette déclaration, le locataire peut être expulsé.

Il en est de même si le locataire faisait un commerce défendu par les lois ou contraire aux bonnes mœurs : dans ce cas, l'expulsion peut avoir lieu par voie de police. (33.)

325. Les obligations réciproques des propriétaires et des locataires se transmettent du principal locataire à ses sous-locataires (279); les mêmes décisions sont prononcées, parce qu'il s'agit des mêmes droits respectifs.

326. Le preneur à bail à ferme doit cultiver en bon père de famille, sans trop forcer la culture pour augmenter les produits; il ne doit rien laisser inculte, ni faire d'essais qui tendraient à détériorer le fonds; autrement il peut être évincé et condamné à des dommages et intérêts, résultant de l'inexécution de son bail. (C. C. 1764.)

327. Les terres labourables et affermées ne sont pas soumises à d'autre entretien que la culture indiquée au bail, et à l'interdiction d'en changer la nature, c'est-à-dire d'arracher une vigne pour en faire un champ, etc., ainsi que d'appauvrir ou d'abandonner la terre; du reste, on consulte les usages de chaque pays en ce qui n'est pas contraire à la loi : il est de principe général que le fermier doit rendre les terres en aussi bon état qu'il les a prises, et qu'il doit laisser les pailles et les fumiers, s'il les a reçus en entrant en jouissance. Certaines cultures sont interdites; on ne pourrait planter, par exemple, du safran sans le consentement formel du propriétaire.

328. Le fermier doit avertir le propriétaire des réparations urgentes à faire, autrement il pourrait être tenu des résultats de sa négligence à cet égard; mais si, après avoir

averti, le bailleur se refuse à les faire, il peut être autorisé à y procéder aux frais de ce dernier, et même obtenir des dommages et intérêts pour les dommages que ce refus lui aurait causés.

329. Les réparations d'un bail à ferme suivent, quant aux bâtimens, le même régime que pour les maisons d'habitation : nous n'avons donc à nous occuper que des dispositions qui concernent les biens ruraux, abstraction faite des bâtimens qui servent à leur exploitation.

D'abord la loi ne permet pas au fermier d'abandonner la culture des terres qu'il tient à bail, parce que le terrain délaissé s'appauvrit, devient alors très-difficile à travailler, et il faut faire ensuite de grands sacrifices pour lui rendre son premier état : le fermier qui se rendrait coupable de cette négligence devrait donc des dommages-intérêts au propriétaire qui pourrait demander la résiliation du bail : il en serait de même si le fermier, au lieu de cultiver en bon père de famille, portait préjudice au propriétaire par une culture forcée, ou employait la terre à un autre usage que celui auquel elle est destinée dans le bail. (C. C. 1766.) Il lui est interdit de déposer les grains de ses récoltes autre part que dans les granges désignées au bail. (*Id.* 1767.)

330. Le fermier doit engranger dans les lieux destinés à cet effet (C. C. 1767), parce que s'il faisait des dépôts ailleurs, il pourrait occasioner des réparations qui deviendraient alors locatives, qui seraient à sa charge ; et que s'il engrangeait hors de l'enclos de la ferme, le propriétaire aurait droit de s'y opposer, puisque les récoltes forment une partie de son gage et sont garans du prix des loyers.

331. Le fermier qui détourne les engrais est passible d'amende et même d'emprisonnement (L. *du* 6 *octobre*

1791); mais cela doit s'entendre des fumiers de l'année seulement, et s'il les a reçus en entrant en jouissance : pour le surplus, le propriétaire a toujours le droit de les retenir, puisqu'ils sont des accessoires de l'immeuble (C. C. 524), en les payant à l'estimation. (*Id.* 1778.)

332. Il est défendu de se servir de fumier de porc et de vidange de fosses d'aisances, non convertis en poudrette, pour l'engrais des terres destinées à la culture des légumes. (L. 12 *fructidor* an II.)

333. Les arbres à tiges, fruitiers, forestiers, ou d'agrément, qui ont été plantés par un locataire ou fermier, ne peuvent être arrachés sans le consentement du propriétaire, parce que ces plantations portent le caractère de la perpétuelle demeure et font, par conséquent, partie de l'immeuble ; mais si ce dernier veut les garder, il doit en payer la valeur. (A. *du parl. de Bretagne*, 17 *octobre* 1575.) Les arbres en pépinière ne sont pas dans le même cas, il est évident qu'étant destinés à être déplacés, le locataire peut les enlever sans contradiction : il n'est pas question ici des arbustes et des fleurs vivaces, comme ces objets d'agrément peuvent être transportés, ils appartiennent toujours à celui qui les a plantés.

334. L'échenillage exigé (L. 26 *ventôse* an IV) reste à la charge du fermier, encore bien que cette clause ne soit pas stipulée au bail : il doit être fait avant le 20 février de chaque année sous les peines portées par la loi ci-dessus précitée.

335. Les réglemens de police imposent aussi des obligations diverses en raison des localités ; les cheminées ordinaires doivent être ramonées au moins une fois par année, et celles des cuisines, des pâtissiers, traiteurs, brasseurs, etc., plus fréquemment ; les aubergistes sont tenus

d'avoir des lanternes allumées toute la nuit dans leurs écuries, et il leur est défendu d'en sortir les chandelles pour s'éclairer et de les attacher aux murs ; il est interdit aux cultivateurs de battre en grange après le jour, de porter du feu dans les granges et greniers, et d'y fumer (O. 31 *mai* 1784) ; personne ne doit porter ni allumer du feu dans les forêts, landes et bruyères (O. *des eaux et forêts*), etc., etc.

Que les accidens qui résultent des contraventions à ces réglemens arrivent par malveillance ou par imprudence, on n'en est pas moins passible d'amendes, de dommages-intérêts et quelquefois de peines corporelles, en raison de la gravité des circonstances et de l'événement.

Nous avons insisté sur ces réglemens, parce que les propriétaires peuvent contraindre tous les locataires à s'y conformer, et qu'il est même de leur devoir d'éveiller l'attention des magistrats sur des actes ou des négligences qui seraient de nature à compromettre les propriétés ou la sûreté des citoyens.

**336.** Tous ceux à qui il a été donné des bestiaux à titre de *cheptel,* command, ou autre condition équivalente, doivent les rendre au propriétaire à la fin du bail ou lors de l'exigence, compte ou partage, en mêmes nombre, espèce et qualité qu'ils les ont reçus.

**337.** Néanmoins, si par maladies, force majeure, et autre accident, celui qui a reçu du bétail à cheptel simple, en avait perdu plusieurs têtes qu'il ne pût remplacer par le croît, il n'est tenu de payer au propriétaire que la part de cette perte qui tombe à sa charge, selon les conditions du bail, ou l'usage des lieux à défaut du bail, et sur le prix qui sera fixé.

**338.** Cette exception ne s'étend pas à celui qui tient des bestiaux à cheptel de fer, ou cheptel mort ; dans ce cas, le

cheptelier doit payer la valeur des têtes qui lui manqueront, par quelque cause que ce soit, et au prix courant.

339. Si le bail à cheptel n'exprime qu'une somme à laquelle les bestiaux ont été évalués, sans autre désignation de nombre, d'espèce ou de qualité, le tout pourra être déterminé par experts et par voie d'enquêtes; ces experts sont nommés par les deux intéressés, et, à leur défaut, par le juge de paix : en cas de partage d'avis, les deux experts en nomment un troisième.

Ces experts prennent des informations; leur estimation doit être basée sur le nombre et les espèces de bestiaux qu'il y aurait pu avoir au moment de l'estimation, et sur nombre convenable pour l'exploitation de la ferme ou métairie. Cette disposition ne s'applique toujours qu'au cheptel simple ou ordinaire.

340. Les fermiers ou métayers laissent au propriétaire tous les ustensiles et harnais de labour et d'exploitation, et les semences qui leur auront été fournies (sauf les clauses contraires), ainsi que les fourrages et fumiers. (*Voyez* à la fin de l'ouvrage le modèle de *bail à cheptel.*)

Toutes les contestations à cet égard sont décidées par le juge de paix.

341. Le preneur du cheptel de fer peut en distraire quelques parties pour ses opérations de commerce, tant que le fonds du cheptel ne se trouve point aliéné par cette distraction momentanée, de manière à compromettre les intérêts du bailleur; les créanciers du fermier ont le droit, par la même raison, de les saisir et de les faire vendre, mais toujours avec la même restriction. (C. *de* C. 8 *décembre* 1806.)

342. Le fermier sortant doit laisser à son successeur les logemens convenables pour lui, sa famille, ses domes-

tiques et ses bestiaux, comme ce dernier doit lui laisser le temps nécessaire pour finir ses récoltes : c'est une obligation réciproque qui est réglée par l'usage des lieux. (C. C. 1777.)

**343.** Un propriétaire qui veut faire valoir lui-même ses terres après l'expiration du bail, et qui n'a pas eu de part à la dernière récolte de son fermier, peut exiger de lui, à compte sur ses fermages, la quantité de grains qui lui est nécessaire pour ses semailles. (L. 2^e^ *jour compl.* an III.)

**344.** Les droits et obligations respectifs des propriétaires sont communs à l'usufruitier, au principal locataire, au possesseur, au tuteur, au curateur, au mari, enfin à tous ceux à qui les fruits et loyers appartiennent et qui ont droit de les percevoir; de même les obligations et les droits du principal locataire ou preneur, à quelque titre que ce soit, s'étendent à tous les sous-locataires (279-325) et même à ceux qui occuperaient en vertu d'une deuxième ou troisième sous-location.

**345.** La perte survenue dans le cheptel simple, par cas fortuit, et sans la faute du preneur, est commune au fermier et au propriétaire. (C. R. *de Poitiers, 2 frimaire* an X.)

**346.** Le preneur à cheptel n'est pas tenu de représenter les peaux des moutons dévorés par les loups. (*Pothier.*) (*Voyez*, au surplus, les règles à suivre pour les divers baux à cheptel, au Cod. civ., art. de 1800 à 1831.)

### § III. *De la jouissance précaire.*

**347.** La jouissance précaire s'entend du prêt gratuit d'un local quelconque, à la charge d'en sortir à la pre-

mière invitation. Comme on pourrait abuser de cette permission pour prolonger injustement cette jouissance, il est bon que le propriétaire qui use de cette bienveillance fasse signer à celui qui en est l'objet l'obligation de vider les lieux à sa première réquisition, sous les réserves de toutes voies de droit, et même d'être contraint à voir mettre ses meubles dehors, et à des dommages et intérêts. (C. C. 1881.)

348. Celui qui, jouissant à titre précaire, ou à titre de commodat *, a fait quelques réparations ou embellissemens pendant le cours de sa jouissance, ne peut en réclamer le remboursement, parce qu'il est censé avoir fait ces dépenses pour son utilité ou son agrément personnel. (C. C. 1886.) Il n'est pas garant des cas fortuits, mais de ce qui arrive par sa faute ou celle de ses gens : il est tenu, dans tous les cas, aux réparations locatives ; et s'il y avait déconfiture ou faillite du propriétaire, il serait tenu envers les créanciers du prix de ses loyers qui serait alors fixé à l'amiable par les syndics de la faillite, ou par suite d'estimation légale.

## § IV. *Des congés et de la tacite réconduction.*

349. La résolution des baux écrits s'opère de plein droit à leur expiration (C. C. 1737) ; mais celle du bail verbal se fait par un congé donné et accepté amiablement, ou signifié aux époques fixées par l'usage des lieux. (*Id.* 1736.)

* Le commodat est le prêt gratuit d'une chose que l'on doit rendre à une époque fixée ; ici c'est une location gratuite avec obligation de remettre le local au jour exprimé au contrat : c'est en cela que le commodat diffère de la jouissance précaire, qui n'a point d'autre limite que la volonté simultanée du prêteur.

350. La résolution d'un bail à ferme, soit qu'elle doive avoir lieu aux termes des art. 1741 et 1766 du Cod. civ., soit qu'elle ait été expressément convenue dans le bail, ne s'opère pas de plein droit; elle doit être demandée en justice, et le juge peut accorder un délai aux termes de l'art. 1184. (S. 15. 2. 137.)

351. Sous l'empire du Code civil, la clause résolutoire ne s'exécute pas toujours à la rigueur, notamment dans un contrat de bail. Ainsi, lorsqu'en baillant à ferme des immeubles, les parties ont stipulé que le contrat demeurerait nul et non avenu, à défaut de paiement des fermages dans un délai fixé, le seul défaut de paiement ne suffit pas pour annuler le bail. Les juges doivent admettre le fermier à purger sa demeure tant qu'il n'a pas été interpellé judiciairement pour l'exécution de la clause résolutoire. (S. 12. 2. 22.)

352. La résiliation du bail du principal locataire emporte de plein droit celle de toutes les sous-locations (325); c'est pourquoi le principal locataire doit avoir l'attention de ne jamais faire de sous-baux dont la durée excède le terme de son propre bail.

353. Les congés produisent un effet certain, c'est de résoudre la location. (C. C. 1739.)

354. Dans presque tous les départemens, l'usage est de louer les maisons et appartemens pour une année qui commence et finit à la Saint-Martin (11 novembre), et de donner congé avant les six derniers mois, c'est-à-dire le 11 mai au plus tard, pour faire cesser la location : d'autres commencent et finissent à la Saint-Jean, etc. Il faut suivre pour chaque pays les usages constans et reconnus.

355. Les locations verbales à Paris se font pour trois

mois ; les quatre termes ordinaires sont le 1er janvier, le 1er avril, le 1er juillet et le 1er octobre.

356. Lorsqu'il n'y a pas de bail, l'acceptation du congé se met sur la quittance du locataire, qui possède ainsi la preuve du consentement du propriétaire, et ce dernier a sa garantie dans la représentation de cette quittance que le locataire est obligé de reproduire pour ne pas payer deux fois.

357. Quoique à Paris le paiement des termes soit exigible les 1er janvier, 1er avril, 1er juillet et 1er octobre de chaque année, il est accordé plusieurs jours de grâce pour les déménagemens ; cette tolérance est de huit jours pour les petites locations de 400 fr. par an et au-dessous ; ces logemens doivent donc être rendus nets et quittes de toutes réparations locatives, les 8 des mois ci-dessus précités, à midi : les congés doivent être donnés six semaines avant l'expiration du terme, c'est-à-dire les 14 février, 14 mai, 14 août et 14 novembre ; et lorsque ces jours sont fériés, ils doivent être donnés la veille, afin que les délais soient toujours entiers.

Mais au-dessus de 400 fr. et quelle que soit la somme, si ce sont des locations d'appartemens, le congé doit être donné trois mois à l'avance, en suivant la même méthode ; et il y a quinze jours de grâce pour faire les réparations locatives et déménager ; ainsi c'est les 15 janvier, 15 avril, 15 juillet et 15 octobre, à midi au plus tard, qu'il faut remettre les clefs.

Si le local est une maison entière, ou un corps de logis seul, ou une boutique, et si le locataire est un maître ou une maîtresse de pension, un instituteur ou un commissaire de police, le congé est donné à six mois, et les quinze jours de grâce sont accordés comme ci-dessus, quelle que soit d'ailleurs la modicité du loyer.

358. Le locataire sortant et celui qui le remplace doivent, du reste, s'entendre pour que la mutation s'opère le plus commodément possible pour l'un et pour l'autre ; car ces jours de tolérance sont accordés en faveur de tous les deux également.

359. La convention de *sou* pour franc au portier ne peut se suppléer ; elle est de même nature que celle du bail, et est sujette aux mêmes formalités : ainsi elle est comprise dans le prix de la location. En conséquence de ce principe, elle suit le régime de la location même, en la plaçant au rang où elle doit être : ainsi un loyer de 400 fr. par année dont le congé doit être donné à six semaines, rentre dans les grandes locations pour lesquelles il faut trois mois d'intervalle, si le locataire paie le *sou pour livre;* car alors la location est véritablement de 420 fr.

360. Le locataire doit justifier du paiement intégral de ses impositions de l'année avant de sortir. (302-12-13.)

361. La remise des clefs se fait à Paris, pour les petites locations, les 8 janvier, avril, juillet et octobre à midi ; et pour celles au-dessus de 400 fr. par année, les maisons entières et les boutiques, les 15 de ces mêmes mois, à la même heure : ainsi, à ces époques de rigueur, les réparations locatives doivent alors être entièrement faites et les meubles enlevés. A défaut de quoi le propriétaire peut faire constater ce retard pour faire condamner le locataire qui n'a pas livré les lieux à temps, à payer un terme de plus, qu'il serait censé avoir commencé.

Si le propriétaire refusait de recevoir les clefs, le locataire prend deux témoins de ce refus, et dépose les clefs chez le juge de paix.

362. Par la même raison qu'un locataire qui n'a pas

remis les clefs avant midi le jour prescrit, est censé avoir recommencé le terme suivant, dont le propriétaire peut exiger le paiement, lui-même peut forcer le propriétaire à consentir à cette espèce de tacite réconduction qui nécessiterait, pour le terme suivant, un nouveau congé; mais si le local était loué, il serait passible de toutes procédures et dommages-intérêts que le nouveau locataire pourrait intenter au propriétaire pour raison de non-jouissance.

**363.** Le congé donné par un seul des co-propriétaires indivis est valable, lorsque ce congé n'est pas désavoué par les autres co-propriétaires. (S. 4. 2. 309.)

**364.** Lorsqu'un locataire est empêché de déménager par des contestations élevées par son propriétaire, il fait des offres réelles, consigne la somme des loyers, et procède alors à son déménagement avant que les difficultés soient jugées.

**365.** Si pendant la contestation sur le délai fixé dans un congé en matière de bail, ce délai vient à expirer, les juges peuvent d'office en proroger la durée. (S. 16. 1. 395.)

**366.** Lorsque le preneur a cédé son bail, c'est au cessionnaire, s'il est en possession, que le bailleur doit signifier les actes de congé. (S. 4. 2. 635.)

**367.** Le fermier par bail écrit qui, après l'expiration de ce bail et la signification d'un congé, a fait des travaux sur les biens affermés, ne peut prétendre que les travaux soient l'exécution d'un second bail verbal qui lui aurait été fait pendant la durée du premier, et, en conséquence, demander d'être admis à la preuve testimoniale de ce second bail. (S. 12. 2. 36.)

**368.** Pour un congé verbal, *qui n'a été suivi d'aucune exécution*, et que l'une des parties nierait, la preuve

testimoniale n'est pas admise, quelle que soit la modicité de la location. (C. *de* C. 12 *mars* 1816.)

369. Quel que soit l'emploi que le locataire fasse du local qu'il a pris à bail, sa désignation exprimée au bail règle l'époque des paiemens et du congé; ainsi si d'un logement au rez-de-chaussée on a fait un magasin ou débit de marchandises, si d'une boutique on a fait un logement, le premier n'en sera pas moins un appartement dont le congé devra être donné à trois mois; et la seconde, une boutique pour laquelle il faudrait payer six mois à l'avance, et dont le congé devrait être aussi donné à six mois.

370. Si le congé n'est pas accepté par le locataire, il faut obtenir jugement contre lui au plus tard les derniers jours de mars, de juin, de septembre et de décembre; autrement, l'autre terme étant commencé, les huit ou quinze jours après n'étant que des jours de grâce, la signification du congé serait considérée comme non avenue, car ce congé ne serait pas revêtu des formalités essentielles par les actes synallagmatiques, c'est-à-dire du consentement des deux parties; il faut donc qu'un jugement supplée au consentement du locataire en le déclarant bon et valable.

371. Si, cependant, ces formalités remplies, le locataire s'obstinait à rester, il ne resterait plus qu'à l'assigner en référé; sur le vu des pièces, le juge le forcerait à déguerpir; car le bail est prouvé, d'une part, puisque le locataire occupe, et, de l'autre, par le jugement.

372. Le propriétaire peut, d'après le jugement qui déclare le congé valable, et si le locataire se refuse de payer ou de sortir, obtenir un référé, pour faire établir gardien à l'entrée du logement, faire procéder à l'ouverture des portes, en présence de l'autorité, et enfin saisir-exécuter

les meubles en suivant les formalités indiquées aux art. 583 et suivans du Code de proc. civ. ; mais pour les réparations locatives, il ne peut que saisir-gager le mobilier, et ce ne serait qu'au refus par le locataire de payer ces réparations, s'il ne les fait pas faire lui-même, et qu'après expertise et estimation des frais auxquels elles doivent donner lieu, que l'on pourrait saisir-exécuter et vendre jusqu'à concurrence du montant de cette estimation.

373. Les fermiers et locataires qui doivent deux années de location peuvent être expulsés avant l'expiration du bail ; s'ils ont disparu, la justice peut, même avant deux ans, faire l'ouverture des maisons qu'ils tenaient à loyer, à la réquisition du propriétaire, procéder à l'inventaire et faire saisir pour sûreté du prix du bail.

374. Il en est de même de l'emphytéose ; si l'emphytéote manque au paiement de deux années consécutives de ses redevances, on peut demander la résiliation du contrat ; mais il a la liberté de purger sa demeure, *celeri satisfactione*, en payant ce qu'il doit.

375. A l'expiration du terme déterminé par le bail, ses effets doivent cesser : cependant, si à cette époque le fermier ou locataire reste et est laissé en possession, il se forme un nouveau bail, c'est-à-dire une tacite réconduction (C. C. 1738), dont l'effet est réglé par la loi (*id.* 1774) ou par l'usage des lieux.

376. Les baux des biens ruraux et autres qui produisent leurs fruits et récoltes annuellement, sont censés renouvelés par consentement tacite pour un an, quand, après l'expiration du bail, le propriétaire l'a laissé recommencer par son fermier ou locataire.

377. La tacite réconduction a lieu également au profit

d'un fermier qui jouit par bail verbal, comme s'il y avait bail écrit. (S. 12. 2. 310.)

**378.** L'effet de la tacite réconduction de biens ruraux ne s'étend qu'à une année, dans un pays où les héritages étant composés de culture et d'herbages, il n'y a pas de division par soles ou par saisons; en ce cas, les fruits peuvent se recueillir en entier dans le cours d'une année. (S. 9. 2. 35.)

**379.** Les effets de la tacite réconduction, qui s'opère à la suite de baux à ferme écrits, ne sont pas réglés par l'article 1738, commun aux baux des maisons et des héritages ruraux, mais bien par les articles 1774, 1775 et 1776, qui disposent spécialement pour les baux à ferme.

En conséquence, le nouveau bail qui s'opère à la suite d'un bail à ferme écrit, expire de plein droit à l'époque à laquelle expirerait le bail non écrit, suivant la nature du fonds, et sans que le bailleur soit tenu de donner congé. (S. 19. 2. 83.)

**380.** La tacite réconduction d'un pré, opérée par suite d'un bail écrit, cesse de plein droit, et sans qu'il soit besoin de donner congé après l'expiration de l'année dans laquelle les fruits sont perçus. (S. 10. 2. 536.)

**381.** Le locataire qui, après son bail expiré, a continué de jouir par tacite réconduction, est réputé avoir commencé un nouveau bail, lorsque la tacite réconduction a eu son premier effet, et avoir recommencé un autre nouveau bail, à l'expiration de chaque terme établi selon l'usage, par l'effet de la tacite réconduction. Ainsi, les loyers prescriptibles par cinq ans, à partir de l'expiration du bail, ne sont point mis à l'abri de la prescription par la tacite réconduction. (S. 15. 1. 51.)

**382.** Un moulin, lorsqu'il est l'objet principal d'un

bail, n'est pas réputé héritage rural; c'est une propriété urbaine.

Les terres qu'on y ajoute accessoirement participent à sa nature de propriété urbaine.

En conséquence, lorsque le bail de ce moulin et des terres annexées a été prolongé par tacite réconduction, le bailleur ne peut rentrer dans le bien affermé qu'en donnant congé au preneur, et en observant, à cet égard, les délais fixés par l'usage des lieux. (S. 10. 2. 97.)

383. Si la contrainte par corps avait été consentie par le fermier, elle serait annulée dans le cas d'une tacite réconduction, parce que les rigueurs de la loi ne sont pas susceptibles d'extension. (12.)

Dans le même cas, aucun locataire ne peut même être saisi-gagé pour raison d'un bail verbal ou écrit qui est expiré, mais seulement pour les loyers dus depuis.

384. La saisie-exécution ne peut avoir lieu pendant la tacite réconduction, puisque alors le bail est expiré, et que, pour le nouveau bail qui, dans ce cas, est verbal, on doit suivre le genre de procédure affecté à ce genre de location.

385. Il faut bien prendre garde, s'il se trouve dans le bail quelques clauses d'une autre nature, de ne pas les confondre avec celles pour lesquelles la tacite réconduction peut être appliquée, afin que les premières ne puissent porter obstacle aux droits acquis par les dernières.

386. La tacite réconduction ne peut avoir lieu pour un bail emphytéotique lorsqu'il y a continuation de jouissance postérieure à son expiration; le bailleur ou ses héritiers ont seulement droit à une restitution de fruits ou à une indemnité.

387. Elle ne peut avoir lieu pour un bail de meubles;

le preneur doit seulement payer le prix du loyer proportionnellement à celui du bail, s'il les a conservés au-delà du terme de son expiration.

388. Pour que la présomption de la tacite réconduction soit établie, il faut que depuis le jour de l'expiration du bail le propriétaire ait pu être instruit de la continuation de jouissance du locataire, et qu'il ait pu lui signifier de vider les lieux ; ce délai est ordinairement de trois jours après celui où il aurait dû sortir ; du reste, il faut suivre, à cet égard, les usages locaux.

389. Lorsque le locataire d'un appartement ou d'une maison continue sa jouissance, après l'expiration du bail, sans opposition de la part du propriétaire, il est censé les occuper aux mêmes conditions, et ne peut plus en être expulsé ni en sortir lui-même qu'après un congé donné pour le terme fixé par l'usage des lieux. (C. C. 1759.)

390. En cas de tacite réconduction, la caution de bail se trouve libérée de son obligation ; car sa garantie ne peut s'étendre au-delà de l'époque fixée par le bail. (C. C. 1740.)

391. Lorsque le congé a été signifié judiciairement, le locataire, quoiqu'il ait continué sa jouissance, ne peut invoquer la tacite réconduction. (C. C. 1739.)

392. Qu'il y ait ou non un état des lieux, le locataire ou fermier ne peut pas en sortant arracher les arbres fruitiers ou d'agrément, ni la vigne qu'il a plantée pendant sa jouissance, non plus que les plants de légumes et autres qui ne seraient pas en maturité, sans le consentement du propriétaire, qui a droit de les retenir en les payant suivant l'estimation. (C. C. 551-5.) Cependant il peut emporter les plants, arbrisseaux, arbres et arbustes mis en pépinière,

parce qu'alors ils ne sont pas devenus accessoires de l'immeuble, et qu'ils ne sont pas placés à perpétuelle demeure, mais bien destinés à être enlevés pour être transplantés ailleurs; c'est pourquoi les arbres d'une pépinière sont meubles. (*Id.* 528.)

393. En conséquence du principe qu'il n'est permis à qui que ce soit de nuire à autrui pour le seul plaisir de nuire, le locataire sortant ne pourrait arracher ni barbouiller méchamment les peintures et papiers des appartemens, sans s'exposer à être condamné à les rétablir; il ne lui est loisible d'enlever que ce qui n'a pas été placé par lui avec l'intention de la perpétuelle demeure, comme des papiers sur toile, des placards d'armoires, les faces d'alcoves, boiseries et parquets de glaces retenus avec des pattes seulement; les tablettes sur tasseaux et goussets, les cloisons sur coulisses attachées avec des pattes et des broches, les jalousies, les persiennes sur dormans retenues de pattes et crochets, et même celles sans dormans, en rebouchant les trous des gonds ou en laissant ces gonds en place; les chambranles de cheminées, en rétablissant ceux du propriétaire; enfin tout ce qui, n'étant pas scellé en plâtre ou à chaux et ciment, est susceptible d'être de quelque utilité dans un autre local; ou encore les objets dont les scellemens ne retenant que les accessoires et ne pouvant détériorer la propriété par leur enlèvement ou leur descellement, peuvent être replacés ailleurs.

394. Quant aux objets scellés en plâtre, comme persiennes sans dormans, chambranles de cheminées, poêles construits sur place, parquets en menuiserie en remplacement du carrelage, fourneaux potagers de cuisine, cloisons en maçonnerie, etc., ces objets étant supposés avoir été attachés au fonds à perpétuelle demeure (C. C. 525), seulement parce qu'ils sont scellés en plâtre ou à chaux et

ciment, le locataire ne peut les enlever 1° qu'en prouvant par l'état des lieux, ou autrement, qu'ils lui appartiennent (*id.* 553); 2° que si le propriétaire qui, à raison de ce classement par la loi, a le droit de les retenir comme accessoires à son fonds, ne veut pas les lui payer au taux de l'estimation contradictoire qui en serait faite (*id.* 555), laquelle estimation serait toujours diminuée de la somme qu'il faudrait que le locataire dépensât pour rétablir les lieux dans leur état primitif, conformément à l'état des lieux.

### § V. *Des paiemens et poursuites.*

**395.** Les termes des loyers doivent être payés aux époques convenues, s'il y a un bail écrit; et selon l'usage des lieux, si la location est verbale. A Paris, les termes se paient tous les trois mois, et il est accordé, par l'usage, huit jours de grâce pour le paiement des loyers, dits *petites locations*, de 400 fr. par année et au-dessous, et de quinze jours pour ceux au-dessus de 400 fr. Ces jours de grâce sont accordés pour que les locataires aient le temps nécessaire pour faire leur déménagement et les réparations locatives; mais les termes n'en sont pas moins exigibles le premier jour du mois (357-61). Les congés pour les petites locations se donnent à six semaines, les autres à trois mois.

**396.** Le paiement en argent des loyers doit être fait au domicile du débiteur ou au lieu désigné par le bail (C. C. 1247) : il doit être fait au propriétaire lui-même ou à son fondé de pouvoirs (*id.* 1239); mais si la procuration avait été révoquée, et la révocation notifiée, le paiement serait nul. (*Id.* 2004.) Quant aux termes payables en grains ou autres fruits, le locataire, si rien n'a été stipulé à cet égard, n'est pas tenu de les envoyer chez le proprié-

taire, ni d'en payer le transport; c'est à ce dernier à les envoyer prendre. (*Id.* 1247.)

397. S'il était formé opposition entre les mains du locataire, il ne pourrait payer sans main-levée (*id.* 1242), excepté les contributions dues par le propriétaire, sur la demande qui lui en serait faite par le percepteur (L. 12 *novembre* 1808). Si le propriétaire est en faillite, c'est aux syndics qu'il faut payer (*Com.* 463. 492); s'il est absent, c'est à la personne chargée d'administrer ses biens, ou à ses héritiers envoyés en possession (C. C. 112-20); s'il a vendu la propriété louée, et que la vente soit notifiée, c'est au nouvel acquéreur; enfin, s'il est décédé, c'est aux héritiers ou à celui d'entre eux chargé des recouvremens, ou encore au curateur à la succession vacante. (*Id.* 803-13.) Les loyers échus et non payés portent intérêt comme toute autre dette. (*Id.* 1155.)

398. Lorsqu'il y a saisie-arrêt par les créanciers d'un propriétaire, tous les paiemens de loyers qui auraient été faits par anticipation au-delà de six mois, sont considérés comme non avenus; ainsi, dans ce cas, le locataire qui aurait eu l'imprudence de payer plus de six mois d'avance, soit en espèces, soit en effets de commerce, et ne portant échéance même qu'à l'expiration des termes à échoir, quand même cette obligation lui aurait été imposée par son bail, serait tenu de payer une seconde fois aux créanciers opposans.

399. Lorsqu'il y a un bail écrit, le propriétaire peut revendiquer tous les termes échus dont on ne rapporte pas quittance, parce que des titres seuls peuvent détruire les titres existans; cependant, si le locataire représente quittance des trois derniers termes, la présomption est qu'il a payé les précédens, et il s'élèverait une fin de

non-recevoir pour le paiement de tous ceux antérieurs. (*Pothier.*)

400. Lorsque le locataire ne paie pas ses loyers aux époques fixées, le propriétaire peut lui faire un commandement et une saisie-exécution; si trois termes sont échus sans être payés, il peut faire résilier le bail.

Cependant, la cour royale de Poitiers a jugé que, lorsque le locataire devait deux termes, le propriétaire pouvait le faire assigner en résiliation (A. 31 *juillet* 1806), le tout indépendamment des poursuites exercées pour paiemens des loyers, et qui peuvent être commencées aussitôt le non-paiement du premier terme.

401. Quant aux locations verbales, un terme non payé suffit pour les résoudre à la volonté du propriétaire, et s'il a laissé écouler plusieurs termes sans exiger son paiement, il ne peut plus réclamer qu'une année, c'est-à-dire trois termes et le courant, si le locataire lui dénie ceux antérieurs; et s'il y a contestation, les trois dernières quittances font foi des paiemens des autres termes : telle est la jurisprudence actuelle.

Nous pensons, nous, que la seule quittance du dernier terme devrait suffire, car il n'y a point de propriétaire qui appliquerait à ce dernier terme la somme qui lui serait remise par un locataire retardataire, si les loyers antérieurs ne lui étaient pas payés. Du reste, comme les juges seraient appelés à prononcer sur cette difficulté, ils interrogeraient les circonstances, et jugeraient selon les règles de l'équité. (10.)

402. Les paiemens des termes d'un loyer de ferme étant fixés d'une année à l'autre, le non-paiement de deux termes, c'est-à-dire pendant deux années, suffit pour obtenir l'expulsion du fermier. (373.)

403. L'art. 1741 du Code civil, portant que le contrat

de louage est résolu par le défaut respectif du bailleur et du preneur, de remplir leurs engagemens, s'applique au cas où le preneur est resté deux années sans payer le prix de son bail.

Un à-compte reçu par le bailleur depuis son action en résiliation, ne l'empêche pas de continuer les poursuites et de faire prononcer la résiliation du bail. (S. 7. 2. 13.)

**404.** A défaut de paiement du fermier, ou en justifiant de son insolvabilité, le propriétaire peut faire saisir les récoltes pendantes par les branches et racines; c'est ce qu'on appelle une *saisie-brandon*, qui ne peut être faite que six semaines avant la maturité des fruits et en suivant les formalités prescrites. (C. P. C. 626. *s.*)

**405.** Les engrais ne peuvent être saisis et vendus que pour la créance du propriétaire relative aux fermages et aux obligations du bail. Les meubles, les ustensiles et instrumens aratoires servant à l'exploitation, et les bestiaux, ne peuvent être saisis que subsidiairement pour raison des obligations du bail, ou pour le prix desdits bestiaux et des ustensiles. (L. 5 *juin* 1791.)

**406.** La contrainte par corps ne peut être exercée contre le fermier que dans le cas où il s'y serait soumis par son bail; cependant elle peut avoir lieu contre le fermier partiaire qui ne représente pas à fin de bail le cheptel du bétail, les semences et les instrumens aratoires qui lui ont été confiés, et qui ne justifie pas que le déficit provient d'une cause étrangère à son fait personnel. (C. C. 2062.)

**407.** Lorsqu'il y a stipulation pour la prise de corps, il faut encore 1° que la somme due soit de 300 fr. au moins (C. C. 2065); 2° que le fermier ne soit pas mineur (*id.* 2064); 3° qu'il ne soit pas septuagénaire, et, à cet égard, il suffit que la soixante-dixième année soit com-

mencée ; 4° que ce ne soit pas une fermière, femme ou fille, qui soit débitrice, à moins qu'elle ne soit stellionataire (*id.* 2066) ; 5° qu'elle soit appliquée en vertu d'un jugement (*id.* 2067) ; 6° nonobstant toute stipulation, elle ne saurait être exercée contre l'héritier de ce fermier, parce que celui-ci n'est pas débiteur, mais seulement *hæreditatis nomine.*

**408.** Le juge ne peut accorder aucun délai pour paiemens de loyers ; ainsi, le propriétaire peut, vingt-quatre heures après le commandement de payer, faire saisir-exécuter les meubles, et procéder à la vente huit jours après. (C. P. C. 583. 613.)

**409.** Cette saisie-exécution ne pourrait être exercée contre l'héritier du locataire, à moins qu'il n'eût reconnu le bail par-devant notaire, ou que le propriétaire n'ait obtenu un jugement qui l'ait condamné à l'exécuter, parce que, bien qu'il soit débiteur, il ne l'est pas *propriâ personâ.* (407.)

**410.** Le privilége que la loi accorde au propriétaire sur les meubles de son locataire, pour ce qui lui sera dû en exécution du bail, ne lui donne point la faculté de s'opposer à la vente de ces meubles ; bien que cette vente puisse nuire à l'entretien du bail, il ne peut, en aucun cas, exercer son privilége que sur *le prix* des meubles. (S. 15. 1. 93.)

**411.** Par application de l'art. 1752 du Cod. civ., les marchandises sont affectées au privilége du propriétaire, ainsi que les meubles, lorsque ces derniers ne sont pas suffisans pour assurer la garantie des loyers.

**412.** Si le locataire ne garnissait pas suffisamment pour payer deux termes au moins et les frais, on peut le forcer à résiliation du bail, à moins qu'il n'offre un terme d'avance ou une caution solvable.

413. Le propriétaire ayant toujours le droit d'exiger toutes les garanties qui lui paraîtront convenables ; si les meubles ne suffisent plus, en raison de grands changemens, par exemple, qui nécessiteraient, par suite, des reconstructions et des réparations locatives considérables à fin de bail, etc. ; dans ce cas le juge prononce sur la nature et la quotité des garanties raisonnables, après rapport d'expert.

414. Non-seulement le propriétaire peut opérer la saisie-gagerie des meubles et effets du locataire en retard du paiement de ses loyers, ainsi que pour les réparations locatives, les impositions, et en général pour tout ce qui concerne l'exécution du bail (C. P. C. 819 *s.*) ; mais il peut encore mettre des oppositions entre les mains de ses débiteurs. (*Id.* 557-8.)

La saisie-gagerie ne peut être exercée que sur les meubles et effets appartenans au locataire, mais non sur ceux des domestiques, pensionnaires et ouvriers qui seraient chez lui, non plus que sur ceux qui y ont été apportés pour y être confectionnés ou raccommodés en raison de sa profession, parce que ces effets n'étant dans le local qu'accidentellement et n'ayant jamais été destinés à garnir les lieux, le propriétaire n'a pas dû compter sur leur produit.

Le privilége du propriétaire ne s'étend pas non plus sur l'argent monnayé, l'argenterie, les bijoux, les billets et obligations, enfin sur aucun des objets qui ne peuvent être considérés comme *meubles garnissant les lieux*.

415. Si quelques meubles ou effets de la maison ou de la ferme ont été déplacés sans le consentement du propriétaire, il conserve sur eux son privilége, pourvu qu'il en ait fait la revendication dans le délai de quinze jours, s'il s'agit de meubles garnissant une maison, et de quarante jours pour le mobilier et les ustensiles d'un bien rural. (C. C. 2102. C. P. C. 819.)

416. Si, cependant, ces meubles ont été transportés par suite d'une saisie-exécution, le propriétaire, encore bien que les délais ci-dessus soient expirés, est admis à demander la main-levée de la saisie et le rétablissement des effets dans le local, à moins que le saisissant ne s'engage à satisfaire aux obligations du bail, et à donner caution valable.

417. Le locataire d'une maison ne peut, en laissant des meubles d'une valeur suffisante pour acquitter tous les loyers échus et à échoir, enlever le surplus de ses meubles. Le propriétaire a le droit de faire rétablir dans les lieux les meubles qui en ont déjà été enlevés. (S. 7. 2. 30.)

418. Les meubles et effets des sous-locataires ne sont garans envers le propriétaire que subsidiairement, et seulement jusqu'à concurrence de ce qu'ils doivent eux-mêmes à l'époque de la saisie : s'ils affirment avoir payé les termes antérieurs, ils en sont déchargés; mais s'ils avaient fait des paiemens par anticipation, ils seraient nuls s'ils ne sont pas faits en vertu d'une stipulation de leur bail qui, du reste, ne peut s'écarter de l'usage des lieux. (C. C. 1753.)

419. Si le locataire est en faillite ou en état de déconfiture, le propriétaire a le droit d'exiger une caution hypothécaire pour la sûreté des loyers, lors même que le locataire offrirait de garnir les lieux de meubles suffisans. (C. *de* C. 16 *décembre* 1807.) *

420. Si le locataire n'habitait pas ou qu'il abandonne le local, le propriétaire peut le poursuivre devant le tribunal pour être autorisé à faire faire l'ouverture des portes et à vendre les meubles délaissés, jusqu'à concurrence des loyers dus et à échoir, et le surplus être mis en séquestre :

* *Voyez* les articles 1188, 1613, 1741 et 1752 du Code civil, sur lesquels cet arrêt est fondé.

si le bail est écrit, ces loyers se composent de tout ce qui serait dû à la première période ; s'il est verbal, de ceux échus et celui courant s'il est encore temps de donner congé, et de celui ensuite, dans le cas contraire, selon l'usage et la nature de la location.

Dans le cas de bail écrit, si le produit de la vente ne suffit pas pour payer jusqu'à la première période, le propriétaire est autorisé à faire résilier le bail.

**421.** Tous fermiers ou locataires sont tenus de payer, à l'acquit du propriétaire ou usufruitier, les contributions foncières des biens qu'ils ont à loyer, et ces derniers d'accepter pour comptant les quittances de cette contribution, à valoir sur le bail, à moins que le locataire ou fermier n'en soit chargé pour son propre compte. (L. 3 *frimaire* an VII.)

**422.** La contribution des portes et fenêtres, payable par le propriétaire, doit lui être remboursée par le locataire, encore que le bail ne le dise pas : et le propriétaire peut la réclamer du locataire, au bout de plusieurs années, encore qu'il ait donné des quittances sans réserve. (S. 15. 1. 244.)

**423.** Lors du décès d'un locataire, le propriétaire, s'il est dû plusieurs termes, peut, pour conserver ses droits, requérir l'apposition des scellés, et faire saisir-arrêter les loyers dus par les sous-locataires, s'il y en a.

**424.** A la mort du propriétaire, les paiemens de loyers doivent être faits à ses héritiers, et si ces derniers jouissent par indivis, les quittances doivent être signées par tous, si un seul n'est pas fondé de pouvoir des autres, dans les formes voulues par la loi : néanmoins un paiement fait à celui qui n'aurait pas le pouvoir pour les nouveaux

propriétaires est valable, si ces derniers en profitent, ou le rectifient. (C. C. 1239.)

**425.** Le paiement de loyers fait à une femme en puissance de mari, n'est valable que si le mari le reconnaît, ou si elle est marchande publique, c'est-à-dire si elle fait un commerce indépendant de la profession de son mari.

**426.** Lorsqu'un tiers est subrogé au propriétaire avec les formalités exigées par la loi (C. C. 1250), ce tiers peut faire tous les actes du propriétaire, et recevoir les loyers pour lui ; mais il faut que dans les quittances il soit fait mention de cette subrogation : alors le propriétaire n'a plus de droits sur ses locataires, mais seulement le subrogé auquel il a transmis tous ses priviléges.

**427.** En recevant du locataire qui déménage des billets en paiement de ses loyers, le propriétaire perd son privilége ; car il s'opère, par ce paiement, une véritable novasion, et la caution du bail, s'il y en a une, se trouve libérée envers lui par le fait seul de ces billets, quand bien même ils ne seraient pas payés.

**428.** La veuve, acceptant ou renonçant à la succession, est affranchie du paiement des loyers pendant les trois mois et quarante jours que la loi lui accorde pour faire inventaire et délibérer dans une maison dépendante de la communauté, ou appartenant aux héritiers du mari : si c'est une maison à titre de loyer, ces loyers, pour ces mêmes délais, seront pris sur la masse (C. C. 1465) ; mais ce droit ne s'étend pas à ses héritiers. (*Id.* 1495.)

**429.** Les fermiers et locataires des biens communaux, quels qu'ils soient, sont tenus de payer à la décharge des communes de qui ils tiennent leur bail et en déduction de ses prix, le montant des impositions assises sur ces propriétés. (L. 26 *germinal* an XI.)

**430.** Les loyers des maisons et fermages de biens ruraux se prescrivent par cinq ans (C. C. 2277), s'il n'y a aucune reconnaissance de la dette, ni acte qui puisse interrompre la prescription. (*Id.* 2244-5-6-7-8.) Ils ne sont pas mis à couvert de la prescription par la tacite réconduction. (C. *de cass.* 25 *octobre* 1813.)

## ARTICLE III.

### DES RÉPARATIONS ET ENTRETIEN DES PROPRIÉTÉS.

### § Ier. *Des grosses réparations et des réparations usufruitières.*

**431.** En fait de location de fermes ou autres localités, le bailleur est tenu des grosses réparations et de celles d'entretien.

Les grosses réparations d'un immeuble qui sont à la charge du propriétaire, sont celles qui maintiennent l'usage et la conservation de la propriété, savoir : tous les murs quels qu'ils soient, qui pourraient être à réparer partiellement ou à reconstruire en totalité, les voûtes, colonnes, pilastres, pieds-droits, jambes étrières, etc., auxquelles il faut ajouter les réparations dites de *grand entretien*, dont le retardement pourrait occasioner des dégradations notables ; telles sont les reconstructions des tuyaux et têtes de cheminées, celles des pans de bois, des planchers, des cloisons, de la couverture, etc. ;

Les escaliers en charpente et ceux en pierre, lorsque la dégradation provient de tassemens ou d'autres accidens qui ne sont pas du fait du locataire ;

Le changement des plombs ou des dalles des terrasses, lorsqu'elles l'exigent, ainsi que les aires et pentes en plâtre qui les reçoivent.

La réparation des murs de soutènement et de clôture, tombés par vétusté ou par la mauvaise qualité des matériaux; en un mot, de tout ce qui est *reconstruction entière*, du tout ou partie de murs, voûtes, planchers, escaliers, pans de bois, combles, couvertures, etc., etc., est à la charge du propriétaire.

Dans tous les cas, le propriétaire est chargé des réparations de l'incendie, sauf ses réserves contre qui de droit (311), si cet événement était causé par le fait du locataire, de ses sous-locataires ou agens. (C. C. 1733.)

Les réparations et le curage des puits, puisards, aquéducs, digues, égoûts et canaux; l'entretien des pompes et de leurs accessoires; la vidange des fosses d'aisances et le dégorgement des conduits de ces cabinets, et des eaux ménagères et pluviales, sont aussi à la charge du propriétaire, s'il n'y a point de clauses contraires; les poulies et leurs chapes et les cordages des puits et greniers à fourrages, sont entretenus par le locataire.

**432.** L'entretien des bassins, l'ajutage des jets d'eau et conduits, ne sont à la charge du locataire que dans le cas où, ayant la possibilité de vider les eaux par des soupapes de fond ou par des robinets, il les aurait laissés pleins pendant les gelées, et qu'alors il les aurait fait crever, parce que sa négligence serait la cause de l'événement; mais si les tuyaux et bassins n'ont pas de décharge, et qu'il ne soit pas le maître de les vider, la réparation est faite par le propriétaire.

**433.** Il est enjoint aux principaux locataires et sous-locataires d'avertir, dans le jour, le propriétaire, lorsqu'ils reconnaîtront qu'il y a quelque danger au dedans ou au dehors de la maison qu'ils occupent, soit par vétusté, mauvaise construction, poutres, solives, ou autres bois engagés dans les cheminées, adossemens de cheminées ou

de tuyaux contre des pans de bois, et autres malfaçons et contraventions aux réglemens de police ; et il est ordonné aux propriétaires de faire de suite les réparations, et de mettre les lieux en bon état pour la sûreté des locataires, des voisins et du public. (A. 5 *septembre* 1698.)

434. Lorsque le propriétaire refuse ou apporte de la négligence à faire les réparations urgentes voulues par la loi, telles que de tenir les lieux clos et couverts, le locataire ou usufruitier peut l'y contraindre par toutes les voies de droit, demander des experts, et se faire autoriser à faire lui-même ces réparations dont il se rembourserait sur les loyers dus ou à échoir, en vertu d'un exécutoire levé sur le vu des quittances des ouvriers : il peut même activer son bailleur en demande d'indemnités pour fait du dommage que cette négligence lui aurait causé, et qui serait réglé sur procès-verbal d'experts, nommés d'office, à l'effet d'en dresser l'estimation ; le locataire doit même, lorsque la chose ne peut servir à l'usage pour lequel elle a été louée, actionner en résiliation de bail. (317-19.)

435. Règle générale, en matière de location, les clauses ambiguës et les doutes sont toujours interprétés et résolus à la défaveur du propriétaire (46), parce qu'il était de son intérêt de faire constater par un état descriptif la situation, le nombre et la qualité de chaque objet loué ; ainsi, on ne peut condamner le locataire des faits de son incurie ou de sa négligence ; en conséquence, s'il y a des demi-fiches sur des dormans de croisées, le propriétaire ne pourrait faire représenter au preneur les volets qu'ils supposent ; s'il y a des trous de pattes qui font présumer qu'il existait un lambris, il ne peut être réclamé ; si, au lieu d'une cheminée, il y avait une niche ; si, dans une niche, on prétend qu'il y avait un poêle, etc. ; si des distributions ont été

changées, des alcoves supprimées, des doubles portes enlevées : tous ces objets ayant disparu, seront perdus pour le propriétaire, s'il ne peut fournir la preuve que le locataire les a reçus ; car celui-ci n'ayant pas signé d'état de lieux, peut nier les avoir reçus : et on n'a d'autres recours, dans ce cas, que son affirmation qui peut être demandée, et les preuves que l'on peut produire.

**436.** Le locataire qui reçoit un état de lieux dans lequel sont désignés des objets défectueux lors de son entrée en jouissance, et sans en demander le remplacement au propriétaire, ne renonce pas, par cette tolérance, à les réclamer plus tard, et lorsque ces objets seront tellement hors de service qu'ils ne puissent plus lui être d'aucune utilité ; car s'ils étaient déjà en mauvais état lorsqu'il a loué, il n'est pas étonnant qu'ils périssent tout-à-fait pendant la durée du bail : un four, par exemple, dont la voûte serait mauvaise, un carrelage en carreau tendre qui s'égrène sous les pieds, une aire de grange déjà dégradée, un pavage dont les pentes seraient détruites, etc., etc., se détériorent encore par l'usage ; le propriétaire ne serait donc pas admis à refuser ces réparations dans le cours du bail, sous le prétexte que le preneur les a acceptés tels qu'ils étaient, et il serait condamné à les faire, ou le locataire lui-même en retenue du prix des loyers (317. 434), s'il s'y refusait : mais s'il s'agissait d'objets de luxe ou d'agrément, tels que chambranles de cheminées, des tentures, des glaces avec défauts reconnus, des armoires sans tablettes, etc. : comme ces objets, tels qu'ils sont, n'entravent pas le service de la chose louée, et que c'est peut-être à raison de leur état qu'est fixé le prix de la location, le locataire doit les garder tels qu'ils se trouvent.

**437.** L'usufruitier prenant les choses dans l'état où elles sont, après avoir fait dresser un état contradictoire des

objets donnés en usufruit (C. C. 600), lequel est fait double et signé par le bailleur et lui, il en résulte que l'usufruitier ne peut pas exiger que le propriétaire mette les objets en meilleur état qu'ils ne sont, pour augmenter sa jouissance ou les produits de l'immeuble; car le prix est débattu et fixé en raison de cet état de choses, et que d'ailleurs lui, ou ses héritiers, ne seront tenus que de rendre ces objets comme il les a reçus. (75. 185-8.)

Toutefois, si une chose n'a pu servir jusqu'à la fin de l'usufruit, elle doit être remplacée par l'usufruitier, et les objets ainsi refaits, et même presque neufs, sont repris à fin de jouissance par le propriétaire tels qu'ils seront sans indemnités de sa part, comme il n'en peut exiger lui-même pour les défectuosités qui ne seraient que l'effet naturel de la jouissance et les dépérissemens causés par le temps et l'usage. (*Id.* 589. 599.)

En un mot, l'usufruitier n'est tenu que d'entretenir l'immeuble dans le même état qu'il l'a reçu, sauf l'usure du temps et de l'usage, et des menues réparations faites en temps utile pour prévenir les reconstructions soit partielles, soit totales, que le défaut d'entretien pourrait y causer, et qui, étant prouvé, mettrait à sa charge les grandes réparations qui doivent être faites par le propriétaire.

438. Les réparations d'entretien à la charge de l'usufruitier se composent de tout ce qui est indispensable à l'usage de la chose louée, savoir :

Les tuyaux et souches de cheminées, avec les murs dossiers au-dessus des combles ;

Les crépis et enduits des murs, ainsi que les chaperons, et les relancis partiels de moellons, les trous, lézardes et crévasses à boucher ;

Le rejointoiement des parties de constructions en pierre ;

La reconstruction ou réparation de la totalité des cloisons légères soit en menuiserie, soit hourdées, qui ne portent pas plancher;

En général toutes les réparations de surface que l'on nomme *légers ouvrages*, tant que ces légers ouvrages n'ont pas été occasionés par de grosses réparations; car alors ils sont aux frais du propriétaire;

Les travées de plancher qui seraient pourries de vétusté, moins les poutres, lambourdes et poutrelles, chevêtres et solives d'enchevêtrures, qui sont à la charge du propriétaire;

La réparation des rampes d'escalier et des plafonds rampans, le carrelage du giron des marches en charpente, le remplacement des dalles qui recouvrent les marches, lorsqu'il y en a;

Les marches en pierre, si la fracture ne provient pas de quelque tassement ou d'un autre événement qui ne serait pas du fait de l'usufruitier ou des personnes qu'il loge;

Les carrelages;

Le pavé;

Les couvertures en recherche;

Les solins, soudures, jointoiemens et autres réparations partielles des terrasses recouvertes en plomb, en zing, ou en dalles de pierre;

Les brèches des murs de clôture qui auraient été faites par les locataires ou fermiers de l'usufruitier, et même par les gens du dehors;

La réparation des mardelles de puits, des poulies, chapes et cordages;

Les lancis de moellons et rejointoiemens des murs de digues et de soutènemens;

Le curage et nettoyage des fossés, canaux et rigoles;

De plus, les ravallemens, plafonds, enduits de murs, aires et carreaux, parquets et lambris, portes, croisées, contrevens, volets et persiennes, tuyaux, souches et manteaux de cheminées, éviers et fourneaux, fours et paillasses, balcons de croisées, de terrasses et autres, auges en pierre, râteliers et mangeoires d'écuries, de vacheries et de bergeries, vidanges des fosses d'aisances, curemens de puits, égoûts et puisards;

Les peintures extérieures, pour éviter le dépérissement des bois;

Les réparations viagères des fours banaux et des bâtimens qui les contiennent;

Aux pressoirs, les réparations de la charpente et de toutes les pièces du pressoir, de l'arbre, du sommier, chevalets, jumelles, presse, vis, treuillées, couchis, moulinet, auge, tournans, mouvans et travaillans, harnais et tous les autres ustensiles, et le remplacement de tous ceux hors de service;

Sont à la charge de l'usufruitier.

Enfin, dans tous les cas de reconstruction, l'usufruitier est tenu de fournir au propriétaire les objets pourris ou consommés de vétusté, et incapables d'être replacés, dont la pose seulement est aux frais de ce dernier.

439. Dans le cas d'usufruit, les objets qui restent toujours à la charge du propriétaire, nonobstant ce qui a été dit ci-dessus, sont les poitraux de boutiques et autres;

Le rétablissement des poutres, poutrelles et lambourdes, portant planchers, lorsque cette réparation n'est pas occasionée par des charges trop considérables, ou autres travaux que le locataire aurait faits et qui en auraient hâté la destruction;

Mais comme les solives d'enchevêtrures ont remplacé les poutres, dont on ne fait plus usage dans les planchers

modernes, il résulte que pour rentrer dans l'esprit de la loi (C. C. 606), le propriétaire doit être chargé du remplacement des chevêtres et solives d'enchevêtrures, et l'usufruitier des solives de remplissage;

Toutes les pièces de la charpente des combles sans exception, et la couverture entière, c'est-à-dire toutes les parties qui auront besoin d'être remaniées ou refaites à neuf, ne pouvant plus, à cause de la vétusté des tuiles ou ardoises et des lattes, supporter des recherches superficielles qui sont à la charge de l'usufruitier;

Les parties de couvertures enlevées par cas fortuits, comme coups de vents, feu du ciel, grêle, etc., lorsque les tuiles ou ardoises étaient dans un état de vétusté tel qu'il aurait fallu les refaire à neuf.

Toutes les voûtes, de quelque nature qu'elles soient, par rapport à la solidité, sont à la charge du propriétaire (431), à moins que les reconstructions partielles ou totales à faire ne soient occasionées par des ouvertures, suppressions, démolitions ou écoulemens d'eau qui auraient été négligés, ou par toute autre cause du fait du locataire, emphytéote ou usufruitier, car alors ces derniers seraient condamnés après visite et procès-verbal, à les faire à leurs frais.

S'il faut, pour reconstruire une voûte, déposer des objets qui sont dessus comme parquets, carreaux, lambris, cloisons, etc., tous ces frais de dépose, réparations et repose, sont à la charge du propriétaire, ainsi que tous les étaiemens et autres travaux accessoires que cette reconstruction entraînerait. Néanmoins, dans les objets déposés et reposés, l'usufruitier serait tenu de remplacer à ses frais ceux qui seraient usés ou en tel état de vétusté, qu'ils ne puissent plus resservir, tels que des carreaux, des feuilles ou panneaux de parquets, les lambourdes, les boiseries, etc.; mais la pose en sera faite par le propriétaire comme accessoire à sa réparation principale.

Le propriétaire doit aussi réparer les fosses d'aisances, les puits, à l'exception de la mardelle qui est à la charge de l'usufruitier, et les puisards; si le puits est gâté par la fosse d'aisances, l'usufruitier peut être tenu de faire vider la fosse à ses frais pour la réparation.

440. La vidange d'une fosse commune à deux propriétés doit être faite à frais communs, et s'effectuer alternativement par l'intérieur de chaque maison. Quelquefois la fosse appartient à trois ou quatre maisons, alors la vidange se fait par l'une d'elles, et le propriétaire de celle-ci, à moins que cette vidange, de son côté, ne soit une servitude acquise au profit des autres propriétés, ne paie que la moitié de ce qu'il en coûte aux autres. Ainsi, si elle sert à deux maisons, il ne paie qu'un tiers, et l'autre deux tiers; si elle dépend de trois maisons, il ne contribue que pour un cinquième; si elle sert à quatre propriétés, il ne paiera qu'un septième, et ainsi de suite, toujours dans la même proportion relative : s'il est assujetti à souffrir cette vidange à titre de servitude, il y contribue pour la même somme que ses copropriétaires.

441. Si la fosse était pratiquée, par droit de servitude, sous une propriété voisine, le propriétaire assujetti n'est pas tenu, pour cela, de fournir un passage pour l'extraction des matières, à moins, cependant, qu'il n'y ait impossibilité de l'effectuer par la maison de laquelle la fosse dépend, ce qui est vérifié et constaté par experts; mais il faut qu'il y ait impossibilité *absolue*, car, autrement, le passage doit être pratiqué dans cette maison, quelque désagrément qu'en éprouve, d'ailleurs, le propriétaire.

442. Dans les localités où une fosse d'aisances n'est pas *obligée*, un propriétaire est libre de l'abandonner pour se dispenser des frais de réparations; mais il doit, avant de la

combler, faire vider toutes les matières, et faire fouiller et enlever tous les matériaux et les terres qui en sont imprégnés.

Si cette fosse est commune avec le voisin, il faut qu'il abandonne à ce voisin son droit de mitoyenneté, s'il veut se dégager des frais de réparations; mais avant cet abandon, il doit contribuer par moitié, comme à l'ordinaire, à la vidange, et faire boucher toutes les ouvertures qui se trouvent de son côté; il est obligé, en outre, de donner acte authentique de cette renonciation.

**443.** Celui qui, pendant trente ans, a usé d'une fosse d'aisances établie sous la maison du voisin, et ce, au moyen de tuyaux inédifiés dans la maison voisine, a acquis, par prescription, le droit de continuer d'en jouir. C'est là un droit de propriété, et non un droit de servitude imprescriptible. (S. 11. 1. 369.)

**444.** Lorsqu'un puits est commun entre deux propriétaires, ils sont tenus l'un et l'autre à son entretien, réparation, curage et reconstruction, quand il y a lieu, à frais communs; néanmoins celui qui voudrait se libérer du coût de ces réparations, est admis à faire l'abandon de sa mitoyenneté, comme il est dit aux murs (879); par cet abandon, il ne comprend que ce qui est au-dessous du sol : il a donc le droit de faire supprimer la portion de mardelle qui est en saillie sur son fonds; mais il ne peut le faire que si, du reste, cette suppression ne porte pas obstacle au jeu de la poulie et au tirage de l'eau, que le voisin doit conserver dans toute son intégrité.

Il est bon d'observer, cependant, que l'on ne pourrait renoncer à la mitoyenneté d'un puits dans une ville où il serait obligatoire d'en avoir un dans chaque maison.

**445.** L'usufruitier jouissant à un titre bien différent que

le locataire ou fermier qui apporte ses fruits, ou, en d'autres termes, ses loyers au propriétaire, tandis que lui, usufruitier, occupe quelquefois gratuitement et même sans le consentement du propriétaire, ne peut prétendre à aucune indemnité si les grosses réparations durent plus de quarante jours; mais étant tenu de toutes les charges réelles de l'immeuble (C. C. 608), les indemnités sont dues incontestablement à ses fermiers et locataires en raison des dommages qu'ils auraient éprouvés pour raison de ces travaux pendant les quarante jours; mais celles qui seraient exigibles en raison d'une durée au-delà de ce terme (*id.* 1724), l'usufruitier n'en étant point la cause, ce serait au propriétaire à les payer. A cet égard, le recours de ceux-ci sera direct contre l'usufruitier, et seulement subsidiaire contre le propriétaire : alors l'usufruitier aurait à exercer le sien contre ce dernier pour le remboursement des indemnités de non-jouissance de ses locataires et fermiers, mais aucune pour sa non-jouissance personnelle.

**446**. Le propriétaire n'a pas le droit, tant que dure l'usufruit, de rien changer aux constructions, ni aux autres objets qui y sont soumis, et l'usufruitier, de son côté, n'a droit à aucune indemnité, à raison des améliorations utiles qu'il y aurait faites (C. C. 599), puisque ce serait pour son agrément et pour sa jouissance personnelle qu'il les aurait faites, et qu'elles seraient une sorte de compensation des dégradations inséparables de l'usage : il ne peut donc rien démolir ni supprimer de ce qui est placé à perpétuelle demeure, comme chambranles de cheminées, cloisons, alcoves, carreaux, parquets, poêles de construction, fourneaux-potagers, lambris, corniches et autres objets semblables.

**447**. Comme il est de principe que nul ne peut posséder qu'à ses risques, périls et fortune, celui qui jouit

d'un immeuble à titre d'usufruit, doit courir les risques qui accompagnent nécessairement cette possession, au nombre desquels la loi a mis les cas fortuits. Ainsi les dégradations occasionées par les ouragans, la grêle, la foudre, etc., doivent être réparées à ses frais.

Mais le propriétaire ni l'usufruitier ne sont tenus de *reconstruire* ce qui est tombé de vétusté, ni ce qui a été détruit *entièrement* par cas fortuit ou force majeure. (C. C. 607.)

448. Cependant lorsque l'usufruitier a reconstruit un édifice détruit par cas fortuit, il a droit, à la fin de l'usufruit, si le nu-propriétaire veut conserver les constructions, au remboursement du prix des matériaux et de la main-d'œuvre. Vainement on objecterait qu'il n'aurait pu forcer le nu-propriétaire à rebâtir. (C. C. 607.) L'art. 555 du Code civil est applicable à l'usufruitier comme au tiers qui a rebâti sur le terrain d'autrui. (C. R. *de Colmar*, 13 *janvier* 1831.)

449. Les usufruitiers qui jouissent d'un moulin, soit qu'ils exploitent eux-mêmes, soit qu'ils fassent valoir par l'industrie d'un fermier, sont tenus envers le propriétaire, de réparer les chaussées des moulins, les murs de digues, de soutènemens et de revêtemens des bassins et canaux, de faire le curage desdits canaux, bassins, rigoles et fossés qui conduisent l'eau auxdits moulins, et d'entretenir tous les objets servant à l'exploitation : les vannes, pals, grilles, arbres, auges, caisses et sabots, les rouets, roues et lanternes, les pivots, meules, cerces, trémies, huches, enfin tout ce qui est compris dans les mouvans, tournans, travaillans, et les harnais et ustensiles. Si l'usufruitier n'a pas chargé le fermier de ces réparations, c'est lui qui est considéré comme locataire, et qui en est tenu; mais le propriétaire reste toujours chargé des grosses réparations des bâtimens.

450. Si le moulin est sur bateaux, le propriétaire ne doit que les grosses réparations des bateaux et de la cage en charpente qui renferme les tournans et travaillans, quand elles ne sont pas occasionées par vétusté, par le choc des autres bateaux, les crocs des mariniers, le frottement des cordages ou par d'autres accidens que l'usufruitier aurait pu prévenir. L'usufruitier fait calfater et goudronner le bateau; il entretient la couverture, quand elle n'a pas besoin d'être refaite à neuf. Tous les tournans, travaillans et ustensiles sont à sa charge.

451. Le corps seul d'un moulin à vent, c'est-à-dire les quatre pans de bois, la charpente du comble, le gros pivot ou attache, avec ses sommiers et contre-fiches, les couillards, les cloisons et les supports, la flèche et la queue servant à tourner le moulin, sont à la charge du propriétaire, ainsi que la couverture, quand elle doit être faite à neuf; mais l'échelle, les volans, cabestans, et enfin tous les tournans, travaillans et ustensiles doivent être entretenus par l'usufruitier.

Il sera facile d'appliquer aux usines et fabriques de tous genres ce que nous venons de dire sur les réparations usufruitières.

452. L'usufruit d'un étang oblige le possesseur aux réparations d'entretien des chaussées, revêtemens, pales, vannes, bondes de fonds, et grillages pour retenir le poisson, ainsi que de tous les fossés et rigolles qui conduisent l'eau à l'étang, et ceux qui la reçoivent à sa sortie, le propriétaire n'étant tenu que des reconstructions et du remplacement de ces objets par d'autres neufs, lorsqu'ils ont péri par vétusté.

453. Le possesseur d'un immeuble par bail à rente ou à vie, encore bien qu'il soit propriétaire incommutable

tant qu'il remplit ses obligations, peut être contraint de faire les grosses réparations en temps utile, par le vendeur qui veut conserver intact le gage du capital de sa redevance, jusqu'à ce que ce capital soit remboursé.

## § II. *Des réparations locatives et d'entretien.*

454. Lorsqu'on loue une maison, une ferme, ou un appartement, on doit procéder de suite à une visite exacte des lieux, afin d'avoir le temps de faire faire avant l'époque de l'emménagement les réparations locatives, et, si le temps ne le permet pas, obtenir du propriétaire une reconnaissance par écrit de ces réparations, et l'obligation de les faire exécuter à la première réquisition : on doit veiller ensuite à ce qu'elles s'exécutent, parce que le locataire, faute d'état de lieux, étant censé avoir tout reçu en bon état (C. C. 1731), devant, par conséquent, tout remettre de même, à moins de pouvoir rassembler des preuves du contraire, presque impossibles à recueillir, il serait compromis dans ses intérêts, s'il négligeait de les faire faire.

455. Si le propriétaire ne fait pas faire, avant l'entrée du locataire, toutes les réparations locatives, et même les changemens et améliorations convenues, il est bon d'en faire une estimation avec obligation dans le bail de les faire dans un temps déterminé. Or, comme il est de l'intérêt du locataire que ces travaux soient exécutés selon les conventions, si le propriétaire n'y satisfaisait pas, il pourrait demander judiciairement à les faire lui-même, pour être remboursé en imputation sur les loyers échus et à échoir, sur l'exécutoire qui lui serait délivré d'après les quittances des ouvriers; et si ce locataire, ayant sous-loué,

n'avait pu livrer les localités à cause de la non-réparation due, le propriétaire doit être condamné à des dommages et intérêts, en raison des non-valeurs éprouvées, etc.

Il en est de même si c'est le preneur qui s'est obligé à faire des réparations, le propriétaire peut l'y contraindre par les mêmes voies de droit.

**456**. Lorsque les dégradations ne sont pas causées par la vétusté, ni par l'usage légal, mais par la faute du locataire ou fermier, il doit en répondre, et réparer ; c'est ce qu'on appelle *réparations locatives :* elles comprennent, s'il n'y a clause contraire, toutes celles désignées par l'usage des lieux. (C. C. 1754.)

**457**. Lorsque le locataire ne peut prouver que les menues dégradations qui donnent lieu aux réparations locatives n'ont pas été causées par le vice même des objets détériorés, ou par vétusté, ou enfin par accident dont il ne pouvait répondre, il doit seul en supporter les charges (C. C. 1755), ainsi que de celles qui sont plus importantes, lorsqu'elles ont lieu par son fait ; mais, dans ce cas, la présomption de droit n'étant pas contre lui comme pour les premières, le propriétaire doit fournir la preuve qu'elles ont été occasionées par le locataire ; car, à défaut de cette preuve, elles restent à sa charge.

**458**. Enfin, les réparations à faire par les locataires sont celles des objets qui sont reconnus, *sans aucun doute ni équivoque,* avoir été fracturés ou détériorés par quelque effort, violence ou mauvais usage du locataire, de ses gens, ou de ses sous-locataires, ou encore par suite de changemens, suppressions, démolitions ou additions faites, qui auraient altéré la solidité, soit enfin par sa négligence.

**459**. Ainsi, on comprend dans les réparations locatives des maisons, celles qui sont à faire aux âtres, plaques de

fonte et aux contre-cœurs ; les chambranles, tablettes et foyers de cheminées, à renouveler, quand ils sont cassés ou fêlés, excepté néanmoins lorsqu'il est évident que ces ruptures proviennent du tassement des murs, comme il arrive souvent dans un bâtiment neuf, ou encore de la nature même ou de la mauvaise qualité de la matière; les dessus de marbre, des consoles, buffets et autres qui se trouvent dans la localité; les carreaux de terre cuite, de liais et de marbre, à moins qu'ils ne soient feuilletés ou cassés par vétusté, humidité, ou mauvaise matière, qui ont hâté leur destruction; les panneaux et battans de parquets d'assemblages, lorsqu'ils sont enfoncés par violence, mais non ceux usés par l'usage que l'on a dû en faire, c'est-à-dire par le marcher seulement (C. C. 1728); les crépis et enduits de murs des rez-de-chaussées jusqu'à hauteur de un mètre;

Le nettoyage des carreaux de vitres et des glaces, et leur remplacement s'ils sont cassés ou fêlés, à moins que les premiers n'aient été cassés par la grêle, ou autre force majeure, et que les glaces n'aient été brisées par l'effort des parquets, ou par le tassement du plancher; la remise au tain de celles endommagées, si ce n'est pas l'humidité du local qui a produit cet effet; les réparations des ferrures des armoires, portes, croisées, contrevens, volets, persiennes et fermetures de boutiques, endommagées autrement que par l'usage habituel, et remplacer celles qui manqueraient. Quant aux serrures, verroux, targettes de si mauvaise qualité qu'on ne puisse les ouvrir et fermer qu'avec force, le locataire ne les devra pas réparer au profit du propriétaire : et c'est pour ces menus détails surtout qu'un état de lieux, bien circonstancié, est nécessaire au locataire, afin qu'on ne puisse exiger de lui des réparations qui le mettraient dans la nécessité de remplacer par des objets neufs ce qui aurait péri dans ses mains par suite non-seulement de l'usage, mais de la mauvaise qualité et confection, ce qui

ne peut être prouvé qu'avec un état des lieux, et par l'application des art. 1721-55 du Code civil;

A toutes les menuiseries, portes, persiennes, croisées, contrevens et volets, lambris et fermetures de boutiques, tout ce qui est cassé par l'effet d'un choc ou éclaté par violence; le bouchement des trous et entailles de serrures, de fiches et autres ferrures, mais non ce qui est détérioré par suite de l'intempérie des saisons, et encore le défaut de peinture qui hâte la destruction des bois exposés à l'extérieur;

Les corniches, sculptures et ornemens qui seraient cassés ou endommagés autrement que par vétusté et force majeure, les peintures et papiers de tenture, lorsque ces objets sont désignés, lesquels doivent être rendus sans autre détérioration que celles causées par l'usage habituel;

Les pavés des grandes cours, écuries et remises, qui sont hors de leur place, ceux qui sont seulement cassés ou ébranlés étant à la charge du propriétaire dans les petites cours où les voitures n'ont pas d'accès; et dans les cuisines et lavoirs pavés, le locataire remplace les pavés cassés, à moins que la plus grande partie ne se trouvant en mauvais état, les défauts ne proviennent de vétusté, et alors c'est le propriétaire qui doit les réparer et entretenir, même pendant la durée du bail, lorsqu'ils ne sont qu'ébranlés, ainsi que ceux des cuisines, offices, laboratoires et ceux des cours, parce que les uns étant continuellement exposés aux intempéries des saisons et des pluies, et les autres à des lavages continuels qui détériorent les cimens, mais qui sont cependant la conséquence de la location, c'est au propriétaire à les maintenir dans un état tel que les différens pavages soient toujours propres au service qui leur est affecté;

L'entretien des cordons et rubans de jalousies et des stores des croisées;

Le ramonage des fours et des cheminées, et le nettoyage des poëles;

Les robinets des fontaines et conduits d'eau et des réservoirs, dans le cas où, n'ayant pas été mis en décharge pendant l'hiver, les gelées les auraient fait crever : à moins que les eaux ne viennent des fontaines publiques, car alors la faute en serait à l'administration ;

Dans les cuisines, les pierres d'évier, écornées ou cassées, si ce n'est pas par le défaut de la pierre, et sa crapaudine ; le carreau des cendriers et du dessus des fourneaux-potagers et des paillassons, le scellement des réchaux et le remplacement de ceux cassés et leurs grilles, sont aux frais du locataire ; les petits murs et les planchers sont à la charge du propriétaire.

Pour les fours, les murs, voûtes et tuyaux sont entretenus par le propriétaire ; mais le locataire entretient le carrelage du four et de la chapelle.

Les scellemens des grilles et crapaudines, des éviers et des cuvettes de tuyaux de descentes, sont à la charge des propriétaires.

Pour les châssis de combles, lorsqu'ils ne sont pas garantis par un grillage en fil de fer, les carreaux cassés ne sont pas exigibles à fin de bail : il en est de même des carreaux des portes et croisées du rez-de-chaussée sur la voie publique ou sur un passage commun, lorsqu'il n'y a pas de contrevens à l'extérieur.

Sont encore compris dans les réparations locatives, et toujours lorsqu'il n'est pas prouvé que ces objets sont détériorés par vétusté ou cas fortuit :

Dans les écuries, les mangeoires dont le devant est rongé par les chevaux, faute par le locataire de l'avoir garni de bandes de fer plat, ou de l'avoir exigé du propriétaire avant son entrée en jouissance ; les roulons du râtelier, les barres ou stalles de séparation des chevaux, et le carrelage du fond des mangeoires ;

Les crépis et enduits des murs à un mètre de hauteur du sol ; cependant si ces crépis et enduits étaient tombés par suite de l'humidité constante qui se produit presque toujours des terres au bas des murs et pans de bois des rez-de-chaussées, il serait injuste de les faire payer au locataire comme si les dégradations étaient l'effet des frottemens et des chocs, ou enfin de faits quelconques de sa part ; ce sera à l'expert, s'il y a contestation, à déterminer la cause précise de ces détériorations ; car, à cet égard, comme dans toutes les autres circonstances, les experts, sans trop s'arrêter au texte de la loi qui n'a pu s'occuper que des généralités, doivent, en cherchant l'esprit qui l'a dictée, prendre tous les moyens qui conduisent à la connaissance de la vérité, pour prononcer d'après les règles de l'équité, afin de rendre justice à qui de droit.

**460.** Les bornes et auges en pierre, les lisses et barrières en bois dans les cours et les avenues intérieures sont à la charge du locataire, lorsqu'elles ne sont pas brisées par vétusté, mais par la maladresse des cochers ou voituriers qui fréquentent la maison.

**461.** Dans les jardins, le locataire entretient les allées, plates-bandes, bordures et gazons ; il rend en mêmes quantité et qualité qu'il les a reçus les arbres et arbustes, et remplace ceux qui ont péri pendant la durée du bail ; il répond des vases en fonte, en terre cuite ou en faïence, et des statues en bronze ou en marbre, cassées ou endommagées, et des autres objets portatifs ; mais ces objets étant en plâtre, en pierre ou d'autres matières qui se détériorent promptement à l'extérieur, le locataire ne peut en répondre : quant aux caisses à fleurs et aux bancs de bois, ils peuvent périr de vétusté, si le propriétaire ne les entretient par une couche de peinture tous les deux ou trois ans ; et ce n'est qu'à cette condition que le locataire peut les placer sous sa res-

ponsabilité; cependant il doit en représenter les morceaux à fin de bail, afin que l'on puisse juger qu'ils ont péri par vétusté et non par violence de la part du locataire ou des personnes dont il doit répondre.

Les décorations, berceaux et pavillons en treillage, et les treillages fixés le long des murs, ne sont pas compris aux réparations locatives, à moins qu'il ne soit bien prouvé que ces objets, toujours exposés à l'injure du temps et à l'humidité, sont détériorés par le fait du locataire.

Les châssis de couches doivent être représentés par le locataire, avec leurs carreaux de verre entiers, à moins que ces châssis ne soient tellement consommés qu'ils ne puissent plus les contenir d'une manière solide : quant aux cloches de jardins, le locataire les reçoit en compte, et doit en rendre la même quantité.

**462.** Tous les objets volés dans l'intérieur de la maison ou de l'enclos sont à la charge du locataire, parce qu'il y a présomption de négligence de sa part (54.309); ceux soustraits à l'extérieur sont considérés comme détruits par cas fortuits, et restent à la charge du propriétaire, s'il est de suite dressé procès-verbal de l'événement par un officier public, qui constate le délit.

**463.** Le bail d'une ferme doit contenir un état descriptif, par tenans et aboutissans, des terres données à loyer, avec l'énoncé de chaque pièce, indiquant sa situation et sa nature, les haies vives ou mortes, et les fossés qui les limitent, avec la dimension et l'état de ces derniers, afin de les rendre de même à la fin du bail. (*Voyez les modèles d'état de lieux d'une maison de ville et d'une ferme, à la fin de cet ouvrage.*)

**464.** Le fermier doit les mêmes réparations locatives que le locataire d'une maison de ville. (458-59-60-61.)

Il doit, en outre, entretenir les haies vives, ce qui con-

siste à les faire tailler en temps opportun, et à substituer des arbres en remplacement de ceux qui meurent;

Les couperets, sebiles et les autres menus ustensiles des pressoirs à cidre et à vin;

Les clôtures des étangs et des prairies, s'il y en a;

Les échalas des vignes, en remplacement de ceux qui manquent ou qui pourrissent, en mêmes quantité et dimension;

Les fossés bornant les terres et les bois.

Du reste, les clauses du bail désignent toujours quelles sont les charges auxquelles le fermier est soumis.

**465.** Pour les étangs, lacs et bassins, il faut que les vannes, décharges, berges, chaussées, soient rendues en même état, sauf les dégradations naturelles provenant du temps et de la vétusté.

**466.** Quant aux bois, on fait toujours des clauses particulières; du reste, on doit se conformer aux dispositions du Code forestier et aux réglemens locaux, respecter les arbres corniers marquant les limites de la partie affermée, les baliveaux et les arbres fruitiers, s'il y en a, etc.

**467.** Les réparations locatives, à moins d'urgence évidente, ne sont exigibles qu'à la fin du bail : le propriétaire peut retenir les meubles de son locataire, et même ceux des sous-locataires, et les faire saisir pour garantie de ces réparations, ainsi que pour les loyers arriérés. S'il y a expertise, le locataire est tenu ou de faire les réparations dans un délai fixé, ou d'en payer le prix; s'il s'y refuse, ses meubles sont mis dehors et vendus, jusqu'à concurrence de la somme portée à l'estimation des experts, et les meubles des sous-locataires en proportion de la portion que chacun occupait dans la maison.

**468.** Souvent le propriétaire et le locataire font ou font

faire une estimation des réparations locatives, à la charge de ce dernier, qui en paie le montant : ce mode expéditif lève tous les embarras et toutes les difficultés.

Si cependant le locataire prétendait que tel objet défectueux existait dans ce même état lors de sa prise en possession, la preuve testimoniale serait admise jusqu'à la somme de 150 fr., et, avec un commencement de preuve par écrit, au-dessus de cette somme. (C. C. 1341-47-48.)

**469.** Tant que le locataire est encore en possession des localités, il doit faire la preuve que les détériorations ne viennent pas de son fait, et que les lieux étaient, à son entrée en jouissance, tels qu'il les rend (C. C. 1731) ; mais une fois dehors, si le propriétaire veut répéter contre lui, c'est à lui-même à fournir la preuve contraire. (303. 457.)

**470.** Les sous-locataires sont astreints envers le principal locataire, aux mêmes obligations, tant pour les réparations locatives que pour tout ce qui touche à leur location, que celui-ci envers le propriétaire : leurs meubles sont affectés spécialement au paiement de leurs termes et à l'acquit de leurs contributions et des réparations, chacun pour le local qu'ils occupent. (418-67.)

**471.** Le locataire, à titre quelconque, ne peut acquérir la propriété qu'il loue, par la prescription. (C. C. 2230-31-36-37.) Cependant, s'il arrivait que par une cause quelconque le titre en vertu duquel il jouit se trouve interverti, il pourrait prescrire, s'il prouvait trente années consécutives de jouissance sans trouble ni interruption, et sans avoir fait pendant cet intervalle aucun acte récognitif en faveur du propriétaire réel. (C. C. 2238-48-62.)

**472.** La loi n'ayant pas parlé des réparations locatives des moulins, il en résulte qu'elle entend que l'on suive

l'usage des lieux. (C. C. 1754.) Il est bon, cependant, de connaître ce que les propriétaires de moulins et les locataires doivent réciproquement entretenir, abstraction faite de toutes conventions particulières qui feraient alors la loi à suivre. Ce n'est donc qu'à défaut des obligations particulières que s'imposeraient le bailleur et le locataire, qu'il serait juste de se conformer à ce qui va suivre, parce que c'est l'opinion des auteurs les plus expérimentés sur cette matière.

Les moulins et bâtimens adjacens sont soumis aux mêmes règles que les maisons particulières et les fermes, pour les réparations locatives; quant aux tournans et travaillans, machines et ustensiles, consacrés à leur exploitation, on doit suivre l'usage des lieux où les moulins sont situés : à défaut de ces usages, nous allons indiquer d'après *Desgodets*, *Goupy* et *Lepage*, tous auteurs qui ont écrit sur cette matière, ce qui fait le droit commun.

L'usage, lorsqu'on loue un moulin, est de procéder à l'estimation de tous les objets accessoires qui s'y trouvent, et si la prisée que l'on fait à fin de bail est supérieure à cette première estimation, il est tenu compte au locataire de la différence; si, au contraire, elle est moindre, c'est le locataire qui paie cette différence au propriétaire.

La présomption de droit est que les réparations de tous les objets qui vont être énoncés sont occasionées par la faute du locataire : elles sont donc à sa charge, si le contraire n'est stipulé au bail, ou s'il ne prouve qu'elles proviennent de force majeure, de cas fortuit ou de vétusté; tous les objets non indiqués sont à la charge du propriétaire, parce que la présomption est qu'ils sont usés ou détériorés par vétusté, s'il ne fournit pas la preuve qu'il y a eu violence ou cas fortuit.

Parmi les pièces qui composent les *tournans et travail-*

*lans* des moulins, et dont nous allons parler, quelques-unes changent de noms dans les différentes provinces, d'autres sont remplacées dans les moulins modernes construits d'après les nouveaux systèmes; mais cette nomenclature fera toujours connaître par analogie les pièces qui doivent être comprises dans la prisée, et dont le locataire doit répondre.

473. Dans un moulin à eau, les objets dont les réparations sont à la charge du locataire sont 1° les *tournans et travaillans* qui comprennent l'arbre gisant ou horizontal garni de ses frettes en fer, tourillons, plumards en cuivre dans leurs chevréciers supportant les gros et menus bouts; le rouet avec ses embrassures, bosses, paremens, chaussures de chevilles, ses embrayemens, coins et fermetures; la volée garnie de ses bras, coins, entretoises, liens, aubes et coyaux; l'arbre vertical ou debout, avec sa potence et ses frettes, sa souche garnie de sa palette, de ses pars, contre-fichés, embrayemens, coins et fermetures; son bluteau avec crêtes en fer, sa chaussure de fuseaux, les moires, le noyau et sa frette; le hérisson en bois d'orme et ses courbes, embrassure et chaussure de chevilles; le palié avec son pars, sa palette, son noyau, ses coins et fermetures; la lanterne en orme avec ses frettes, queue d'haronde, chaussure de fuseaux, sa fusée, sa nille et ses quatre bras; la meule gisante ou immobile avec sa boîte et son boitillon garni de ses liens en fer, les pièces d'enchevêtrures, archures et converseaux avec équerres et crochets haut et bas; la meule courante, qui couvre la première, garnie de son lien en fer à moufle et de sa croisée au-dessus, avec crampons scellés en plomb; les deux trémions et leurs supports, le chapeau, l'orgueil et les coins de levée; la trémie avec ses augets et frayons, ses branches en fer et ses platines; enfin, la huche qui reçoit la farine, le bâille-blé

garni de ses bajoues et moulinets, et l'arbre du tambour garni de sa gacaunone avec sa poulie et son boulon.

Les autres objets que le locataire doit aussi entretenir, sont les vannes et les palées, et dans les moulins pendans, ainsi appelés parce que la roue se baisse et se hausse à volonté pour suivre la hauteur des eaux, les pièces de charpente qui servent à hausser ou baisser la roue, sont comprises dans les tournans et travaillans ; elles se composent d'une reille, de la lotoire garnie de ses boulons, rondelles et clavettes en fer, de ses liernes, suspotreaux, planches, chevilles de reille, écharpe et poulie; de deux reilles du gros bout d'amont, garnies de leurs clefs, boulons, clous à hune et de son suspotreau à chevilles; d'une reille du gros bout d'aval, garnis de boulons, rondelles et clavettes, clous à hune comme les autres, et enfin d'une reille de menu bout d'aval aussi garnie de même; plus deux pars, six arbalétriers du menu et du gros bout, les chevréciers et les godivelles.

Les objets mobiliers et ustensiles servant à l'exploitation du moulin sont aussi à la charge du locataire; ils varient selon les lieux, mais, en général, ce sont les verrins, les pinces en fer, les marteaux à rhabiller les meules et autres, les masses, les ciseaux, les treuils, etc., servant à suspendre le moulin et autres, garnis de leurs moulinets; les corbeilles à engrener, les cribles en fil de fer, les bannes de treillis, les escaliers des trémies et celui pour monter à la farine, enfin les câbles à reprendre l'hérisson, celui à lever la meule, les vingtaines sur le tambour et pour la lotoire, etc., etc.

Quelquefois aussi le meunier est tenu de l'entretien des digues construites pour resserrer les eaux, du fauchage des herbes qui croissent dans la rivière, de l'enlèvement des attérissemens ou amas de sable et de vase, du curage, etc.;

mais il faut que ces conventions soient faites d'avance, sans quoi ils restent à la charge du propriétaire.

Le locataire doit mettre des pieux de garde et garantir les palées et la roue du moulin du choc des glaces, ou du moins en demander au propriétaire; si celui-ci, ayant été mis en demeure, néglige de les faire placer, il supporte seul les pertes qui en résulteraient.

474. Pour les moulins à eau établis sur bateaux, le locataire est responsable en outre des dommages arrivés aux bateaux ainsi qu'au corps du moulin, toujours abstraction faite de la vétusté et de la force majeure : il est bon de faire observer cependant qu'à l'égard de ces derniers, les crues d'eau et les glaces ne sont pas considérées comme cas fortuits, et que la rupture des câbles ou autres accidens qui arriveraient au moulin par les frottemens ou le choc d'autres bateaux ou des glaçons, seraient à la charge du locataire, parce qu'il devait prendre ses précautions, et que les dégâts ne proviennent que de sa négligence. (C. C. 1383.)

475. Dans les moulins à vent, les tournans et travaillans se composent des volans du dehors avec leurs toiles, des volans du dedans, de l'arbre tournant et de tous les accessoires, tels que le marbre, le frein, le rouet, le gros fer et son pallié; le pallié du petit collet, celui du heurtoir et celui du petit fer, la lanterne, le câble, les quatre pièces d'archure, les meules courante et gisante, la tempure, la boîte et le boitillon, le babillard, les huches, le bluteau, et le moulinet ou engin à monter le blé. Les ustensiles ou objets mobiliers sont ordinairement des échelles, une corbeille, un boisseau, un picotin, la nille en fer, une brouette, les garouans, la rouette, les crocs, les pieux, les marteaux à rhabiller les meules, une pince en fer, etc.

Le meunier doit avoir l'attention de tourner les ailes

contre le vent, pour éviter les ouragans; car s'il arrivait des dommages au moulin par sa négligence, il en serait responsable. (474.)

**476**. Les bâtimens et accessoires d'un moulin et d'une usine qui sont livrés à l'exploitant, doivent être rendus à fin de bail en bon état; quant aux tournans et travaillans, ustensiles et mobilier, ils doivent être remis tels qu'on les a reçus, et quittes de toutes réparations : à cet effet, il est dressé, lors de l'entrée en jouissance, une estimation contradictoire de tous les objets qui composent les tournans et travaillans, les ustensiles et le mobilier; et cette opération est recommencée à l'expiration du bail, afin d'établir les compensations nécessaires pour que ni le propriétaire ni le locataire ne soient lésés; si la première prisée s'élève plus haut que la seconde, le fermier doit la différence au propriétaire; si le contraire arrive, c'est le propriétaire qui doit faire compte de l'excédant. (472.)

**477**. Pour établir ces estimations, les experts doivent prendre en considération la valeur des matériaux et des mains-d'œuvre, à l'époque de chacune de ces prisées, et avoir soin de n'affecter aux objets ainsi estimés que les prix courans à chacune de ces époques : ainsi, par exemple, si la pièce de bois, lors de la prise de possession, valait 9 fr., et que les tournans et travaillans, palis, etc., etc., en comportent cinq cents pièces, la somme en résultante est 4,500 fr.; si, à l'expiration du bail, la pièce vaut 11 fr., les cinq cents pièces vaudront 5.500 fr.; et s'il faut en renouveler deux cents pièces, les experts les porteront à 11 fr., total 2,200 fr., quoique, au commencement du bail, elles n'avaient été estimées que 9 fr., total 1,800 fr., parce qu'il faut que le propriétaire paie 11 fr. par pièce; et que si le fermier eût entretenu, comme il le devait, pendant la durée de son bail, ces deux cents pièces ne seraient pas à renou-

veler : l'équité veut donc que le propriétaire retrouve réellement la valeur intrinsèque de ce qu'il a livré, abstraction faite de l'augmentation des prix qui ont pu survenir, et dont il ne profite pas en effet, quoiqu'elle lui soit allouée, puisqu'il ne fera que rétablir les choses dans l'état où elles étaient, et rien de plus.

Si, au contraire, la pièce valait 11 fr. à la première prisée et 9 fr. seulement à la seconde, ce serait toujours, pour les deux cents pièces à renouveler, une différence de 400 fr., que le propriétaire semblerait perdre, puisqu'il aurait livré 2,200 fr. et qu'on ne lui rendrait que 1,800 fr.; mais ici cette différence n'est plus à la charge du fermier, par la même raison d'équité que ci-dessus, parce que cette variation dans le prix n'étant qu'une suite des circonstances, et le propriétaire pouvant, avec la somme de 1,800 fr., faire faire les mêmes travaux et rétablir toutes les pièces de son usine, dues par le fermier, aussi bien et de la même manière qu'il l'eût fait à la première époque pour 2,200 fr., il retrouvera toujours sa chose, et n'a plus rien à réclamer; car nul ne doit s'enrichir aux dépens d'autrui. (24.)

*Autre exemple :* Des tournans et travaillans qui, étant en très-bon état lors de la prise de possession par le locataire, sont estimés 1,500 fr. à fin de bail; ces objets, ayant été mal entretenus, ne sont plus aussi bons que lors de l'entrée en jouissance. Cependant les bois, le fer et la main-d'œuvre étant plus chers qu'à cette époque, la seconde estimation, en raison des prix actuels, monte encore à la même somme de 1,500 fr., alors le locataire ne devrait aucune indemnité; ce qui serait injuste. Les experts doivent donc déclarer dans quelle proportion les objets ont perdu de leur valeur, et indiquer ensuite le prix actuel de ces mêmes objets; ainsi, dans l'exemple proposé, les tournans et travaillans valaient 1,500 fr., ils ont perdu un quart

de leur valeur : s'il fallait les établir maintenant, ils coûteraient, à cause du renchérissement des matériaux, 2,000 fr. Les 1,500 fr. de la première estimation ne sont donc plus que les trois quarts de la valeur actuelle, c'est-à-dire de ce qui est dû au propriétaire; en conséquence, le locataire sortant sera redevable de 500 fr., qui représentent maintenant le quart de la valeur actuelle des objets qu'il a laissés dépérir dans cette proportion, par sa négligence.

Tout ce qui vient d'être dit sur les moulins peut s'appliquer, par analogie, à toutes espèces de fabriques et d'usines.

**478**. Les murs de soutènement d'une maison placée sur le bord d'une rivière sont réputés propriété inhérente à la maison; cependant leur entretien peut être en partie à la charge du gouvernement, en tant que le heurt des bateaux a pu les endommager. (S. 18. 2. 75.)

**479**. Les réparations locatives des étangs ne sont autre chose que celles des clôtures, des bateaux et des ustensiles de pêche, s'il y en a : les autres charges d'entretien sont exprimées au bail.

## § III. *Des états de lieux.*

**480**. Un état de lieux est la désignation exacte et détaillée d'une maison ou d'un appartement, et de tout ce qu'ils contiennent; il doit être expédié double, et timbré après vérification contradictoire entre le bailleur et le preneur, signé par les deux parties, avec mention de cette double expédition : cet état conservateur a la même force qu'un acte synallagmatique, et doit être revêtu des mêmes formes.

**481**. Les propriétaires, dans leur intérêt bien entendu, devraient toujours faire des états de lieux; car un locataire,

pendant la durée de sa jouissance, peut faire des changemens qui lui soient personnellement utiles, mais qui détériorent l'immeuble; un autre, négligent, laissera tout dépérir par insouciance; un autre, de mauvaise foi, peut tout dénaturer, enlever les bonnes serrures pour en remettre de mauvaises, supprimer des lambris, des volets, des cloisons, etc., etc., et sortir après six ou neuf années; personne ne pourra prouver d'une manière bien évidente comment les choses existaient, la propriété sera détériorée, et le propriétaire n'aura aucun recours; car, dans ce doute, le juge doit prononcer en faveur du locataire (46. 435), attendu que le bailleur pouvait prendre ses mesures, c'est-à-dire faire reconnaître un état de lieux qui aurait établi ses droits, et que lui seul doit encourir les suites de sa négligence; et le locataire ne doit que ce qui existe au moment de sa sortie, et non pas ce qui était supposé exister.

482. Un état de lieux bien détaillé et circonstancié est donc indispensable, d'abord pour le propriétaire qui pourrait louer à quelqu'un de mauvaise foi, et qui, faute de cette pièce importante, pourrait changer une partie des objets mobiles dépendans de la localité, tels que chambranles de cheminées en marbre précieux, remplacer des serrures et autres pièces de serrurerie d'un prix élevé, par des objets très-communs; il pourrait même, pour sa commodité, supprimer des lambris, des armoires, des doubles portes, des glaces, etc. Or, si un état de lieux ne constate pas l'existence de ces objets, la preuve qui pourrait le suppléer est souvent si difficile à établir après neuf ans, et quelquefois plus, qu'a duré le bail, qu'il serait imprudent d'y compter. Ensuite cet état de lieux garantit le locataire des demandes intéressées du propriétaire, qui exigerait que tout lui fût remis en bon état à l'expiration du bail

(C. C. 1731), sauf la preuve du contraire, qui présenterait autant de difficultés pour lui à acquérir, parce qu'à cette époque il ne reste guère de traces de l'état où étaient les objets contestés lors de la prise de possession, et qu'il serait obligé, quoique les ayant pris défectueux, de les rétablir à neuf.

**483.** S'il n'y a pas d'état de lieux, et qu'un incendie survienne par la faute du locataire ou de ses sous-locataires, comment reconnaître ce qui aura été détruit, si rien ne constate ni la forme ni la situation des objets consumés? Ainsi, par exemple, qui prouvera qu'il y avait des lambris, des glaces, des tentures sur toiles, quelles étaient les serrures, dans quel état se trouvaient les parquets, les carreaux, etc.? Dans ce cas, qui serait assimilé aux clauses ambiguës (46), le juge déchargerait autant que possible le locataire obligé de réparer.

Du reste, le locataire doit désirer aussi, pour éviter toute chicane et repousser toute injuste prétention à la fin du bail, avoir un état de lieux, afin qu'on ne lui conteste pas ce qu'il aurait pu faire, pour éviter de le lui payer (392-14) à l'estimation. (C. C. 553.)

**484.** Quoique l'utilité d'un état de lieux soit évidente, il y a cependant des propriétaires qui se refusent à en faire, ou des locataires qui ne veulent pas les reconnaître; dans cette circonstance, la partie qui a le plus d'intérêt à la confection de cet état, doit, après les réquisitions honnêtes d'usage, le faire dresser, en faire faire deux expéditions; assigner ensuite la partie qui n'a pas voulu déférer aux demandes amicales, devant le juge de paix, pour voir dire qu'il sera tenu de vérifier ledit état, de le reconnaître et le signer; et, à son refus, requérir qu'il soit nommé, par ledit juge de paix, un expert d'office pour le représenter.

Si c'était le locataire qui se refuse, et que l'état soit tout rédigé d'avance, il ne s'agirait, pour le propriétaire, que de procéder comme il vient d'être dit; mais s'il ne l'était pas, il lui serait difficile de le faire dresser, parce que le premier s'opposerait à cette opération : alors il faudrait citer le locataire devant le juge de paix, pour être présent à la rédaction de cet état, ou nommer quelqu'un pour le représenter; si celui-ci n'a pas de raisons valables pour appuyer son refus, le juge accorde les conclusions du demandeur, et si le défendeur persiste, il nomme un expert d'office. (C. P. C. 2. 3. 29. 41. 42.)

485. On comprendra donc, d'après ce qui vient d'être expliqué sur le régime des locations, de quelle nécessité est un *état de lieux* dans l'intérêt réciproque du propriétaire et du locataire, et pour la conservation de leurs droits; c'est ce dernier surtout qui doit insister pour en obtenir, puisque la loi suppose tout en bon état, lorsqu'il n'y en a pas. (C. C. 1731.)

Cet état descriptif, qui contient la désignation de la localité et de tous ses accessoires, est fait sous seing privé entre le locataire ou fermier et le propriétaire, qui en gardent chacun une expédition pour être annexée au bail, et il est fait mention de cette double expédition (480) : tous les renvois doivent être paraphés; si l'une des deux parties ne sait pas signer, une croix ne saurait suppléer; on doit alors le reconnaître par-devant notaire.

L'état de lieux doit contenir la description exacte de toutes les parties de l'objet loué ou affermé, énoncer la position, les matières, les quantités, la forme de chacune, indiquer leurs défectuosités, si elles sont neuves ou vieilles, bonnes ou mauvaises, etc. : ce sont ordinairement les architectes qui sont appelés pour ce travail, lequel se fait à frais communs, à moins de convention contraire;

l'architecte de l'autre partie le vérifie contradictoirement avec celui qui l'a dressé, et les parties signent. (*Voyez à la fin de l'ouvrage deux modèles d'état de lieux.*)

Si l'une des deux parties refusait de faire dresser l'état de lieux, l'autre obtient un jugement par lequel le juge de paix, s'il trouve que l'énonciation desdits lieux, faite au bail, n'est pas suffisante, ordonne qu'il sera fait par lui ou un expert de son choix, les parties dûment appelées : au jour fixé, et après avoir prêté serment, l'expert se transporte sur les lieux contentieux, et là, en présence du juge de paix et de son greffier, on procède à la rédaction de l'état des lieux, tant en l'absence qu'en présence des intéressés. Il est dressé procès-verbal de cette opération, qui est signée par les parties présentes, par l'expert, le juge de paix et son greffier. (C. P. C. 3. 41. 42.)

**486.** Nous donnons pour exemple les états de lieux d'une ferme et d'un hôtel, pour indiquer comment on doit procéder à cette opération, l'ordre qu'il faut observer dans le classement des étages et de chaque pièce, quelle minutieuse attention il faut apporter à décrire non-seulement la position, la forme et la qualité de chaque objet, mais encore ses défauts et défectuosités. Enfin on reconnaîtra par cet exemple que rien ne doit manquer à la description de chaque objet, afin d'éviter les contestations à la fin du bail ; il est convenable d'en confier la rédaction à un architecte ou à un vérificateur de bâtimens, qui sont seuls capables de saisir une infinité de détails qui échapperaient à tout autre, d'appliquer les noms techniques à chaque objet, et d'apprécier l'état de médiocrité ou de vétusté dans lequel ils se trouvent.

**487.** Si le propriétaire ne peut changer l'état des lieux loués ou affermés, même pour les améliorer, sans une ur-

gence reconnue, ou le consentement du preneur (313-19. 446), ce dernier n'y peut faire non plus des travaux ni changemens de quelque importance, tels que des percemens de murs, des suppressions de cloisons, des constructions de cheminées, etc., qui dénatureraient les localités ou qui pourraient diminuer la solidité; mais tous les ouvrages d'améliorations ou de propreté, comme peintures, papiers, même construction de cloisons légères ou autres qui ne chargent pas les planchers, d'alcoves et autres objets accessoires d'utilité ou d'agrément, ne peuvent être interdits; car il y aurait de la part du propriétaire mauvaise grâce et envie de nuire, de refuser son assentiment (53); mais tout doit être remis, à fin de bail, dans l'état où on a pris les lieux, à moins qu'il n'ait été convenu d'avance de laisser subsister ces changemens; et si rien n'a été écrit à ce sujet, le propriétaire ne peut empêcher le locataire de les enlever (394. 491), en rebouchant les trous et en rétablissant les localités comme elles étaient lors de sa prise de possession : si, cependant, ces objets étaient de nature à ne pouvoir être d'aucune utilité au locataire, et qu'ils aient été faits avec l'intention de la perpétuelle demeure, puisqu'ils ne pourraient pas être enlevés sans être *entièrement* détruits, le propriétaire serait fondé à exiger qu'il les laisse tels qu'ils sont. (393.)

**488**. Un état de lieux fait et signé sur papier libre, ne peut plus être timbré qu'en payant une amende de 30 fr., dont chaque partie paie la moitié, et dont l'avance est faite par celui qui fait timbrer, sauf son recours contre l'autre.

**489**. L'état de lieux est toujours fait aux frais du propriétaire s'il n'y a pas stipulation contraire, car un contrat de louage étant naturellement assimilé à un contrat de vente, les frais de délivrance sont dus par le propriétaire comme par le vendeur (C. C. 1608), et l'expédition re-

mise au locataire est aux frais de ce dernier par la même conséquence (*id.* 1593) ; du reste, on convient presque toujours que les frais de l'état de lieux et des expéditions seront payés par moitié.

490. Les états de lieux se paient de 5 fr. 50 c. à 6 fr. le rôle, y compris la minute rédigée sur place, les deux expéditions sur timbre, et les vacations nécessaires pour la vérification contradictoire, qui amène souvent des discussions qu'il faut résoudre, et des changemens et annotations que les parties exigent dans leurs intérêts réciproques.

491. Nous devons faire observer ici que beaucoup de personnes prétendent que le locataire n'a pas le droit d'enlever les objets qu'il a scellés, c'est-à-dire qui *tiennent à fer et à clous*, comme dit l'ancienne coutume, et qu'en conséquence de ces scellemens, ces objets appartiennent au propriétaire sans indemnité ; c'est une erreur grossière que Desgodets lui-même a contribué à perpétuer ; s'il en était ainsi, je ne pourrais enlever une cloison, ni une alcove, car elles peuvent être scellées dans le carreau et dans le plafond, et elles sont au moins retenues avec des pattes ; au lieu d'un mauvais chambranle de cheminée, j'en ai placé un de 500 fr. dans mon salon, il faudrait qu'il restât ; j'ai construit un grand fourneau-potager dans ma cuisine, mais quoique j'en aie besoin dans ma nouvelle demeure, je ne pourrais reprendre ni les réchauds, ni les ceintures, ni le carrelage en faïence ; je ne pourrais détendre mes papiers collés sur toile, ni les châssis qui les reçoivent, pour m'en servir ailleurs : on voit combien cette prétention est absurde ; pourvu que je rende les lieux comme je les ai pris, on n'a rien à me dire, j'enlève tout ce qui peut m'être utile (393-14), je rebouche les trous des scellemens, je fais réparer le carrelage, et je suis quitte envers

mon propriétaire (C. C. 1730), à moins, cependant, qu'il n'entende me les payer à dire d'experts ; dans ce cas, je ne puis les enlever, et ils lui appartiennent de droit à ce prix. (392-94.)

## § IV. *Des cas fortuits.*

**492.** Un cas fortuit est un événement que personne n'a pu prévoir ni empêcher. (50.)

**493.** Lorsque le fermier s'est chargé des cas fortuits, par les clauses de son bail, on n'entend que ceux qui arrivent le plus communément, tels que les ouragans et la foudre, la gelée, la grêle, la coulure, etc. ; mais son obligation ne s'étend aux cas fortuits extraordinaires, comme inondation, tremblemens de terre, invasion de l'ennemi, que s'il s'est chargé explicitement de tous les cas fortuits généralement quelconques, *prévus* ou *imprévus ;* alors, quelque événement qui arrive, il ne peut réclamer ni dédommagement, ni remise, ni indemnité, parce que cette stipulation suppose toujours être entrée en considération pour la fixation du prix du bail. (C. C. 1772-73.) Du reste, si la cause du dommage était existante et connue lors de son acquiescement au bail, il n'a droit à aucune indemnité, puisque étant instruit de ce qui pouvait arriver, il pouvait dès-lors en calculer approximativement les résultats, et que, s'il a signé le bail ayant la prévision de l'événement, c'est qu'il consentait à en courir les risques. (*Id.* 1771.)

**494.** Le fermier ne peut demander, à la fin de son bail, une remise de partie du prix de la location, pour cause de cas fortuits, qu'autant qu'il les a légalement fait constater au fur et à mesure qu'ils arrivaient (251), ou du moins à une époque où, laissant encore des traces, ils étaient susceptibles d'être reconnus. (S. 9. 1. 80.)

**495.** Dans le cheptel simple, la perte survenue, sans la faute du preneur et par cas fortuit (337), est commune entre le bailleur et le preneur. (S. 2. 2. 100.)

**496.** La clause du bail par laquelle le preneur se charge de tous les cas fortuits, prévus ou imprévus, ne s'entend point de ceux qui proviennent du fait du souverain.

Elle s'entend des cas fortuits qui tombent sur les fruits, et non de ceux qui tombent sur la substance de la chose. (S. 11. 2. 353.)

**497.** Lorsque le gouvernement est obligé de faire ou de souffrir la guerre sur le territoire français, et que, par suite, les propriétés particulières sont dévastées, n'y a-t-il pas lieu à indemnité, comme pour sacrifice à l'intérêt public, aux termes de l'art. 9 de la Charte? (S. 20. 2. 119.)

**498.** Le fermier qui n'est pas chargé des cas fortuits, et qui vient à en éprouver dans le cours de son bail, doit les faire constater sur-le-champ pour pouvoir, à raison d'iceux, demander des indemnités à la fin du bail (337. 495), même dans le cas où les dommages seraient ostensibles et susceptibles d'être reconnus. (S. 9. 1. 80.)

**499.** Lorsqu'une maison est incendiée autrement que par cas fortuit ou force majeure, ceux qui l'habitent en sont responsables (310), à moins que la flamme ne provienne d'une maison voisine; alors il y a recours contre ceux qui habitent cette maison. (C. C. 1733.) S'il y a plusieurs locataires, ils sont tous solidairement responsables, à moins qu'ils ne prouvent que le feu n'a pas pris naissance chez eux ou qu'il a commencé dans le logement de l'un d'eux: dans ce dernier cas, celui-là seul est responsable. (*Id.* 1734.) S'il y a lieu à des indemnités, elles se paient en raison de l'habitation que chacun occupe personnellement et non so-

lidairement (Poth. *Tit. des obl.*); si cependant l'un d'eux ne pouvait payer, chacun des autres contribuerait pour la portion qui manquerait : si l'événement est causé par le propriétaire, il peut être condamné à des dédommagemens envers ses locataires. Les décisions, à cet égard, tiennent aux circonstances, que les juges sont appelés à apprécier. (10.)

500. On passe souvent des marchés d'entretien annuel de bâtimens, notamment pour la réparation des couvertures; ces marchés ne comprennent les cas fortuits que lorsque l'entrepreneur s'en charge expressément, et on ne peut lui faire supporter que la réparation des dégâts occasionés par ceux qui sont nominativement désignés (C. C. 1773); autrement le propriétaire doit les payer en sus de l'abonnement annuel : mais si les réparations faites par suite de cet événement étaient assez majeures pour changer la nature des choses, le propriétaire serait fondé à demander, soit d'être déchargé d'un trimestre ou d'un semestre du prix d'entretien, et même de la résiliation du marché : par exemple, j'ai un château dont les couvertures sont en assez mauvais état; mais pour éviter les réparations qui me coûteraient beaucoup, je les donne à l'entretien. Nous contractons pour neuf années consécutives un engagement réciproque, le couvreur de m'entretenir toutes mes couvertures, et moi de lui payer 900 fr. par an pour cet entretien, les cas fortuits et de force majeure réservés: ces 900 fr., en considération du mauvais état de l'ardoise et du lattis, et parce qu'il sera obligé de faire, chaque année, quelques toises d'ouvrages neufs : deux ans après, un ouragan épouvantable désole le pays, me ravage toutes mes couvertures et découvre le château, je suis donc forcé de le recouvrir entièrement à neuf : certes, l'entrepreneur n'aura plus à faire que la moitié ou le quart de la réparation qu'il avait présumée lors de notre engagement, les

choses ayant péri par cas fortuit (car ce n'est plus la même chose, puisque la couverture neuve a été substituée à la vieille), l'engagement pris antérieurement ne peut donc plus subsister ; ainsi le marché sera annulé de droit par l'événement fortuit, les choses n'étant plus les mêmes (50) : il y a donc lieu à faire de nouvelles conventions pour l'avenir.

## ARTICLE IV.

### DU VOISINAGE.

#### § Ier. *Anticipations, nouvel œuvre, danger imminent.*

**501.** Les anciens avaient une grande considération pour le voisinage, qui tenait le premier rang dans leurs affections après l'amitié ; ils le regardaient comme une parenté civile, qui, en certaines occasions, entraînait les mêmes effets que la parenté naturelle.

C'était par la voie de l'arbitrage qu'ils vidaient leurs différends, et les voisins étaient souvent appelés comme arbitres pour les juger.

Le voisinage ne s'entend ici que du *voisinage civil,* qui consiste dans les rapports que les citoyens d'une même commune ou d'une même contrée entretiennent les uns avec les autres, à raison de leurs propriétés, de leurs habitations, de leurs professions et même de leurs personnes. (25. 26. 31. 32. 52 *s.*)

**502.** Une *tolérance,* en matière de voisinage, c'est-à-dire la négligence que l'on apporte quelquefois à faire valoir ses droits, peut équivaloir, en certains cas, à une prescription ou à un titre récognitif, mais ne peut jamais priver le voisin d'un droit dont il pourrait faire usage, tel que

d'élever un mur au détriment d'une vue ou d'un égoût (24. 55), de planter des arbres pour interdire des vues de prospect, d'ériger un bâtiment à 6 p. de distance, etc.

503. Tout propriétaire peut faire provisoirement à sa propriété tels changemens que bon lui semble, sauf les prohibitions de la police ou voierie. Si quelque voisin est individuellement contrarié par le *nouvel œuvre*, et s'y oppose, prétendant qu'il y a obligation personnelle ou servitude réelle, en sens contraire, il peut, sans doute, faire son opposition à ce que ce nouvel œuvre soit continué; mais l'opposition individuelle au nouvel œuvre n'impose pas toujours au propriétaire (constructeur, réparateur ou innovateur) la nécessité absolue de discontinuer; il peut continuer à ses risques et périls : à cet égard, l'autorité judiciaire n'intervient quelquefois ni par voie de défense expresse de continuer, ni même par voie de refus provisoire d'entendre l'auteur du nouvel œuvre : le voisin, contrarié par le nouvel œuvre, n'a plus, dans ce cas, à exercer que l'action possessoire ou l'action pétitoire (212-16-17), selon les règles générales du Code de procédure civile : il y a ici abrogation de l'ancienne règle du droit romain sur l'effet de la *dénonciation du nouvel œuvre*.

504. On entend par *dénonciation du nouvel œuvre* une signification extra-judiciaire faite à un voisin, portant opposition à la continuation de quelques ouvrages récemment entrepris.

Il faut, pour donner ouverture à cette action : 1° qu'il y ait un commencement de travaux, qui manifeste la réalité du nouvel œuvre; 2° que l'ouvrage soit adhérent au sol; 3° qu'il ne soit pas terminé; 4° qu'il apporte quelque innovation dans l'ancien état des choses; 5° enfin, que le *nouvel œuvre* ne soit pas de nature à n'admettre aucune suspension, comme la vidange d'une fosse, le

curage d'un cloaque, ou toute autre opération qui ne pourrait être arrêtée sans compromettre la sûreté ou la salubrité. C'est, du reste, au juge à prononcer s'il y a urgence dans le nouvel œuvre. (10.)

505. L'objet de la *dénonciation* étant néanmoins de suspendre les travaux, il est indispensable que la signification ait lieu sur le lieu même, et en présence de l'*œuvre dénoncé*, autrement elle n'aurait aucun effet; s'il y a plusieurs travaux commencés en divers endroits, il faut autant de significations que d'*œuvres* distinctes, afin de remplir cette condition, que la dénonciation soit faite *en présence* de la chose.

Cette signification peut être faite aussi bien aux ouvriers terrassiers, maçons, charpentiers ou autres, qui travaillent au *nouvel œuvre*, ou à un portier, un domestique, qu'au propriétaire lui-même, parce qu'étant adressée moins à la personne qu'à la chose, il faut qu'elle soit faite *sur le lieu* des travaux, et *au commencement* de ces travaux.

S'il y a plusieurs propriétaires indivis, la signification faite à un seul vaut pour tous. Si plusieurs propriétaires ont intérêt à arrêter le nouvel œuvre, la requête doit être faite au nom de tous.

506. L'opposant doit avoir la précaution de faire constater sur-le-champ, par un procès-verbal, l'état des travaux commencés, afin de pouvoir, par la suite, vérifier ceux des ouvrages que le voisin aurait continués au mépris de la signification.

507. Les travaux doivent cesser aussitôt la *dénonciation*, lors même que la validité de l'opposition serait contestée; elle a toujours pour effet de suspendre l'*œuvre nouvel* pendant l'instruction qui doit se poursuivre alors

devant le tribunal du lieu; car cette seule opposition, fondée en raison ou non, est considérée comme ayant force de loi, et le juge doit, en conséquence, ordonner de suite la suspension, sans entrer dans la discussion du fond.

**508.** La dénonciation du nouvel œuvre étant de surseoir le bâtiment (504) ou toute autre entreprise pendant trois mois, il faut que celui qui a fait la dénonciation fasse juger le procès pendant cet intervalle; car ce temps passé, le bâtiment peut être poursuivi à caution si le procès n'est pas jugé; néanmoins, si le retardement était trop préjudiciable à celui qui veut bâtir, si la saison était avancée, les matériaux prêts, etc., il recourt au juge qui connaît sommairement de la contestation par une inspection des lieux ou autrement, et permet de continuer les travaux (503) par provision et à caution avant les trois mois écoulés; par la même règle d'équité, si les constructions étaient trop nuisibles au dénonciateur du nouvel œuvre, il pourrait obtenir une interdiction provisionnelle, même après les trois mois que la loi accorde. (8.)

**509.** Cette action, qui peut être ouverte également par le propriétaire et par l'usufruitier, un tuteur, un curateur, ou un chargé de pouvoirs, a lieu 1° lorsqu'on veut se conserver un droit acquis sur l'héritage voisin, et qui serait compromis par le *nouvel œuvre*, comme un droit de gouttière, de vue, de passage, etc.; 2° pour éloigner de son propre fonds un dommage dont on est menacé, comme la destruction d'une chaussée, l'interruption d'une conduite d'eau, la surcharge outre mesure d'un mur, etc.

**510.** L'inhibition de construire, ou la dénonciation du nouvel œuvre, est une action possessoire qui n'est pas recevable, si le demandeur n'invoque qu'un droit de vue, s'il n'invoque pas une servitude continue et apparente. (S. 14. 1. 256.)

511. Si, pendant la durée d'un bail, un propriétaire voisin, en bâtissant ou en faisant quelque nouvel œuvre, bouchait des jours ou des vues à un locataire, celui-ci peut exiger des dédommagemens et même la résiliation de son bail, si ces changemens l'empêchaient de continuer sa profession, ou dans d'autres cas qui auraient une influence nuisible soit sur la santé, soit autrement (C. C. 1719); mais si le nouvel œuvre bouchait seulement des vues de pur agrément, sans intercepter le jour, il n'aurait droit à aucun dédommagement ni indemnité.

512. S'il s'agit de démolir une maison adossée à un mur mitoyen, et qui, venant, par l'effet de cette démolition et de son isolement, à perdre son appui, se lézarderait, se *bouclerait*, et menacerait ruine, le propriétaire de la maison démolie n'est pas tenu d'étayer ce mur mitoyen et de prévenir sa chute à ses dépens; mais le propriétaire de la maison qui reste debout, doit veiller à la conservation de son mur et s'empresser de le contre-ficher, et d'établir tous les étaiemens convenables pour parvenir à le renforcer ensuite; s'il s'y refusait, le propriétaire de la maison démolie, ou tout autre voisin qui serait compromis par cette indifférence du péril, pourrait se faire autoriser à faire étayer à ses dépens. (52. 54.)

513. On peut craindre un accident par l'héritage voisin; par exemple, la maison à côté de la mienne menace ruine, les murs sont en surplomb de mon côté, je m'aperçois qu'ils se crevassent graduellement, et que le mal fait de tels progrès qu'une chute prochaine me paraît imminente : je demande que ces murs soient étayés d'abord, pour calmer mes craintes, et réparés ensuite; mais mon voisin qui ne veut pas faire de dépenses, qui n'habite pas, d'ailleurs, sa propriété, qui ne lui est que d'un médiocre rapport, et qu'il abandonne, pour ainsi dire, par cette raison, ne

voyant pas comme moi le danger, prétend que mes crainte sont mal fondées, et se refuse à mes instances. Dans ce cas je dois adresser ma requête au tribunal pour faire condam- ner le défendeur à mettre sa maison en état : des expert sont nommés, qui déterminent le mode de réparations en raison de l'urgence; le tribunal les ordonne, fixe un déla pour l'exécution, passé lequel je suis autorisé à y fair procéder à ses frais, en vertu de l'exécutoire qui en ser délivré sur le vu des quittances des ouvriers.

Si le propriétaire est absent et trop éloigné, la dénon ciation peut être portée à la propriété même (A. *du Chât.* 18 *juillet* 1729), parce qu'il y a urgence et qu'il s'agit d la sûreté publique. (34. 35.)

Si le bâtiment tombait avant la dénonciation ou la répa ration, comme ce qui en résulterait viendrait de la faut du propriétaire qui n'aurait pas entretenu sa chose, il sera condamné à me dédommager, ainsi que tous ceux à qui l chute de sa maison aurait porté préjudice (C. C. 1382) et il ne saurait se garantir de l'action en dommages-intérêt qui lui serait intentée en raison de cette chute, en abandon nant les matériaux : cet abandon ne l'affranchirait pas de suites de son imprudence ou de son imprévoyance.

514. Les anticipations sur l'héritage voisin sont asse fréquentes dans les propriétés rurales, soit par l'eff naturel de la culture, soit avec intention, et donnent sou vent lieu à des contestations : ces anticipations, toujour peu considérables et presque insensibles, ne tirent point conséquence pour la prescription, qui du reste ne com mencerait à courir que du jour de la contradiction, qu se termine ordinairement par un arpentage et un bornage Autrement on forme une action *au possessoire* (212) de vant le juge de paix de la situation de l'objet litigieux (C. P. C. 3. 23. 5.)

515. Celui qui a empiété sur l'héritage voisin, mais par erreur et sans mauvaise foi, est tenu seulement de la restitution des fruits échus depuis la revendication et pendant le cours de la procédure; mais il ne peut y avoir de présomption de bonne foi, que si les héritages ne sont pas *bornés;* lorsqu'il y a des bornes indicatives des limites, il n'y a aucun accès à la prescription, et *tous* les fruits perçus, même depuis longues années, doivent être restitués.

516. Dans aucun cas, il n'est permis à un cultivateur, lésé par l'anticipation de son voisin, de se faire justice lui-même en *renversant la terre* et *retournant la raie* pour reprendre son terrain; il doit s'adresser au juge de paix du canton s'il intente son action au possessoire (C. P. C. 3), et si la demande est formée dans l'année du trouble (*idem* 23); mais s'il le reprenait de vive force ou sans jugement, il pourrait être condamné à une détention et à une amende, conformément à l'article 28 du titre II de la loi du 28 septembre 1791, qui lui serait applicable.

517. Si l'action s'engage *au pétitoire* (212), elle rentre dans la juridiction du tribunal de première instance. Il est bon d'observer qu'il n'est pas indispensable de passer par la voie du *possessoire,* même dans le cours de l'année de l'anticipation; il est permis d'engager *de plano* le pétitoire au tribunal civil, et même quand la réclamation serait faite contre un fermier qui serait désavoué par son propriétaire, la contestation n'en conserve pas moins le caractère de *pétitoire* que le réclamant a voulu lui imprimer. (C. Cass. 3 *octobre* 1810.)

518. Les anticipations qu'un propriétaire se permet sur l'héritage de son voisin ne sont point des violences

ou voies de fait, dans le sens de l'art. 605 du Code de brumaire an IV. En ce cas, il n'y a lieu qu'à l'action civile. (S. II. I. 124.)

### § II. *Inhibitions dans l'intérêt du voisinage.*

**519.** Il est loisible à tout propriétaire de jouir et de disposer de son héritage comme il le juge à propos ; cependant il ne peut en faire un usage prohibé par les réglemens (C. C. 544), ni qui puisse nuire aux voisins. (*Id.* 674.)

L'état des hommes en société leur impose l'obligation réciproque de se faire du bien, ou du moins de ne pas se nuire sans profit. Il est donc de principe général que l'on ne peut se dispenser de permettre sur sa propre chose ce qui peut être utile aux autres, lorsqu'on n'en éprouve aucune incommodité, et qu'on ne peut soi-même user de son droit. Ainsi, par exemple, le propriétaire d'un mur ne pourrait refuser à celui d'en face la faculté de le badigeonner pour se procurer plus de jour, à moins qu'il n'en résulte pour lui-même un reflet capable de lui nuire (52); ni de l'enduire, s'il n'était que rejointoyé ou crépi, soit pour avoir, en face de ses croisées, une surface plus propre, soit pour peindre ensuite cette surface ; car ces ouvrages seraient conservateurs du mur, et ce ne serait que par le désir de nuire que l'on pourrait s'y refuser.

En un mot, le quasi-contrat qui résulte du voisinage, non-seulement oblige les propriétaires des héritages contigus à ne rien faire qui puisse réciproquement leur être nuisible, mais encore force l'un à laisser faire ce qui, sans lui être préjudiciable, peut être utile à l'autre. (53.)

**520.** Chacun a le droit d'intenter, en son nom personnel, une action contre les contrevenans, en matière de police, lorsqu'il en résultera quelque tort ou un danger

personnel. (D. 24 *août* 1790.) Ainsi tous ceux qui sont intéressés à ce qu'un chemin reste libre pour le passage, ou qu'un mur ne s'écroule, etc., sont admis à provoquer le désencombrement du chemin embarrassé, et la reconstruction du mur qui menacerait ruine; il en serait de même pour tout ce qui tiendrait à compromettre les mœurs, l'ordre et la sûreté publiques.

**521**. Il y a des professions bruyantes qui sont incompatibles avec les mœurs des grandes cités, telles que celles des ouvriers qui se servent d'enclumes et de marteaux, de moulins à bluter, de pilons, etc. : il faut les souffrir lorsque les réglemens les tolèrent; du reste, il est toujours permis aux voisins, quelle que soit la cause des bruits ou scènes nocturnes qui troublent leur repos, d'en porter leurs plaintes aux commissaires de police. (35.)

**522**. Les actions d'un propriétaire envers son voisin, à raison de la violation des règles de voisinage, ne sont pas du ressort des tribunaux de police, encore qu'il s'agisse des égouts (non extérieurs) d'une latrine dans un puits (non public). (S. 10. 1. 296.)

**523**. Il ne peut être établi de chantier de bois que sur des terrains éloignés des maisons, et d'une assez grande étendue pour que les bois puissent y être rangés en piles, et que la dessiccation des bois flottés puisse s'y opérer sans danger pour le voisinage. Il est défendu d'y fumer, d'y porter du feu, ni de la lumière, à moins que ce ne soit dans des lanternes fermées. (O. *de pol.* 30 *germinal* an x.)

**524**. Le droit d'avoir continuellement, et de manière très-apparente, des escaliers et des lavoirs sur le terrain d'autrui, n'est pas une servitude continue, dans le sens de l'art. 688 du Code civil : donc elle est imprescrip-

tible, et l'action en complainte ne peut être admise. (S. 8. 1. 37.)

**525.** Le propriétaire d'un mur mitoyen peut s'opposer à ce que le voisin appuie des poutres dans un mur mitoyen, et au rez-de-chaussée principalement, sans les appuyer sur une chaîne en pierres, parce que ces poutres portent les abouts de toutes les solives, et, par conséquent, la totalité du poids de ce plancher; mais à présent que les poutres ne sont plus en usage, il ne serait pas admis à se refuser au placement des chevêtres et solives d'enchevêtures qui les remplacent et qui divisent la charge sur plusieurs points.

**526.** Lorsqu'un propriétaire n'a point excédé l'autorisation qui lui avait été accordée par l'autorité, et que cette autorisation n'est point contraire aux instructions données sur la nature des réparations qui peuvent être faites aux maisons soumises à l'alignement, un voisin qui se trouve en dedans de l'alignement ne peut le dépasser par la construction d'une terrasse. (C. *de* C. 4 *juin* 1830.)

**527.** Il est loisible à tout propriétaire, fermier, ou possesseur à quelque titre que ce soit, de détruire le gibier dans ses récoltes non closes, en se servant de filets ou autres engins qui ne puissent pas nuire aux fruits de la terre, et de repousser les bêtes fauves avec des armes à feu. (L. 6 *octobre* 1791.)

Mais ce droit que chaque propriétaire a de chasser sur son terrain, ne s'étend pas aux terres enclavées dans les domaines de la liste civile. — La servitude de ne pas chasser sur ces fonds enclavés dérive-t-elle d'une prérogative royale, ou suppose-t-elle indemnité et convention originaire? (S. 16. 1. 22.)

**528.** Les cultivateurs peuvent sans contredit user de

leur propriété à leur gré; cependant cette liberté est subordonnée, comme toutes les autres, à des considérations d'ordre public qui sont établies pour l'intérêt de la société, et que l'on ne saurait oublier sans danger pour elle (27); c'est pourquoi les tribunaux qui sont appelés à juger les contestations entre les citoyens, doivent toujours chercher à concilier l'intérêt de l'agriculture avec le respect dû à la propriété. (C. C. 645.)

Ainsi, par exemple, le cultivateur, fermier ou propriétaire d'un champ, peut employer les moyens qu'il croit les plus efficaces pour son labour, et donner à ses sillons telle direction et telle profondeur qu'il voudra, même quand il en résulterait quelques inconvéniens pour ses voisins, tels que l'écoulement plus rapide des eaux; on ne saurait s'y opposer, à moins qu'il ne soit reconnu qu'il n'a aucun intérêt à agir ainsi et que c'est par pure méchanceté, autrement on ne peut l'empêcher de cultiver son champ comme il l'entend. (L. 27 *septembre* 1791.)

Du reste, il n'est pas permis de se livrer à des fantaisies, à des essais ou spéculations dont les effets seraient de nuire aux propriétés voisines; d'introduire un genre de production végétale qui répandrait des exhalaisons dangereuses ou des germes de maladies, ni de cultiver des plantes vénéneuses dont l'approche serait pernicieuse aux bestiaux: telles que du varec, du riz et autres plantes qui, ne croissant que dans des terrains humides et dans une eau stagnante, rend l'air insalubre, et provoque des fièvres dans le voisinage: de tels établissemens ne pourraient donc être formés qu'avec l'autorisation de l'administration locale, et avec la précaution exigée pour la formation des étangs.

529. Il est défendu de laisser dans les champs, ou sur la voie publique, des *coutres de charrues, pinces, barres*, ou autres machines, armes et instrumens dont les malfai-

teurs pourraient abuser, sous peine de confiscation desdits instrumens, et d'emprisonnement. (C. P. 471 *s.*)

530. Il est défendu d'allumer aucun feu dans les champs pour brûler les mauvaises herbes, ou pour d'autres motifs, plus près de 100 mètres (50 toises) des maisons, bois, bruyères, vignes, haies, meules de grains, de paille ou de foin. (L. 6 *octobre* 1791.)

531. L'opération du rouissage du chanvre étant dangereuse par l'odeur pénétrante qu'elle répand aux alentours, et mortelle aux poissons *, elle est faite ordinairement dans des trous ou des mares remplies d'eau dormante, qui ne servent qu'à cet usage : il n'est donc pas permis à ceux qui habitent près d'une rivière, d'y porter leurs chanvres pour les *rouir* au fil de l'eau, sous peine de confiscation et d'amende : quand même on y aurait le droit de pêche, cette faculté est interdite.

532. Les tribunaux ne peuvent accorder à un particulier le droit d'étendre et de faire sécher sa tourbe sur le terrain de son voisin, quel que fût à cet égard l'ancien usage des lieux. — Tout asservissement des propriétés qui dérive uniquement de l'usage, et qui n'est fondé, ni sur le Code civil, ni sur les lois rurales, est aboli par l'art. 7 de la loi du 30 ventôse an XII. (S. 13. 1. 305.)

533. Il est défendu de faire conduire aux abreuvoirs publics des bestiaux infectés d'une maladie contagieuse. (A. D. 3 *messidor an* VII.) Il en est de même des puits et abreuvoirs particuliers.

534. C'est un délit très-grave que de jeter dans l'héri-

* *Rouir* le chanvre, c'est le faire alternativement détremper dans l'eau pour le macérer, et l'exposer à la rosée, afin que les parties ligneuses qui forment la *filasse* se divisent et se détachent plus facilement.

tage d'autrui de mauvaises graines, nuisibles aux céréales ou aux fourrages ; car cet acte est une espèce d'empoisonnement des terres en culture, qui est considéré comme un crime. (C. P. 444.)

535. Un propriétaire qui est reconnu avoir coupé, sans autorisation, arraché ou fait périr des arbres plantés sur son terrain *, est condamné à une amende égale à une triple valeur des arbres détruits (L. 16 *déc.* 1811) ; s'ils appartiennent à l'État ou à la commune, il est passible des peines prononcées par les art. 445 et 448 du Code pénal : ces dernières dispositions s'appliquent aux arbres plantés sur les boulevards de Paris. (A. C. 14 *sept.* 1814.)

536. Il est expressément défendu, sous peine d'emprisonnement, de mutiler, écorcer, couper, abattre, ni détruire les greffes des arbres appartenans à autrui ou plantés sur les routes, chemins, rues, places et voies publiques vicinales ou de traverses. (C. P. 446-7.)

537. L'article 445 du Code pénal, qui prononce une peine contre quiconque abat des arbres qu'il sait appartenir à autrui, s'applique même au fermier qui, contre le gré du propriétaire, abat des arbres dans le fonds qu'il exploite. (S. 19. 2. 327.)

538. La violation des clôtures, quelque fragiles qu'elles soient, faites même en simple parc aux bestiaux, est un délit le plus odieux qui se puisse commettre, puisqu'il compromet également la sûreté des personnes et des propriétés : aussi la loi le punit-elle très-sévèrement. (C. P. 456.)

539. Les chiens de berger, de ferme et de basse-cour, étant considérés comme des instrumens de la sûreté publique, la loi punit de dommages et intérêts et d'une plus

* Il faut entendre par ces termes, *sur son terrain*, un héritage sans clôture.

ou moins longue détention, celui qui blesse ou tue un chien de garde. (C. P. 454.)

540. Les réglemens qui défendent d'élever des poulets, des pigeons, etc., dans l'intérieur des villes, sont applicables aux abeilles.

On ne peut pas non plus établir de ruches de manière que les passans ou les enfans en puissent être incommodés : cette surveillance est du ressort de la police municipale.

C'est un délit que d'attaquer les ruches, ou de préparer des moyens de destruction contre les abeilles.

541. Les vendanges de biens non clos ne doivent être effectuées qu'à l'époque fixée par l'autorité locale, afin d'éviter les vols et usurpations, et le travail ne doit commencer qu'au lever du soleil et finir au soleil couchant.

Les propriétés entourées de murs, haies, fossés ou palissades, ne sont pas comprises dans cette mesure d'ordre public ; les possesseurs peuvent exploiter leur fonds à leur gré, et sans attendre la publication du ban : il est loisible aussi aux propriétaires dont les fonds ne sont pas clos, de retarder leurs vendanges, comme ils le jugeront convenable à leurs intérêts ; car le *ban* n'est que la main-levée de la prohibition de *commencer* ce travail *avant* l'époque fixée *.

542. Les enfans et les gens vieux ou infirmes ont seuls le droit de glaner : il leur est défendu d'entrer dans les champs avant l'enlèvement entier des récoltes et des fruits, avant le lever du soleil et après son coucher.

On ne peut conduire des bestiaux dans les champs récoltés, que deux jours après.

Le glanage et grapillage sont défendus dans les enclos. (L. 6 *octobre* 1791.)

* Autrefois on publiait un ban semblable pour l'ouverture des fauchaisons et des moissons : cet usage ne s'est conservé que dans très-peu de contrées.

## § III. *Plantations près des propriétés voisines.*

543. L'exercice du droit de propriété étant toujours modifié par des considérations d'intérêt public (25), et les productions de la terre ne devant, autant que possible, être arrêtées par des obstacles qui nuiraient à leur fécondité, la distance de certaines plantations est fixée par des réglemens de police qui ont aussi pour objet de prévenir les contestations entre voisins.

Ces réglemens ne peuvent être uniformes, car la nature du sol, la diversité des exploitations, les espèces de plantations, et d'autres circonstances toutes locales, influent nécessairement sur les usages de chaque contrée de la France : aussi les réglemens sur cette matière sont-ils fondés seulement sur la justice et l'équité, et veillent à ce que les voisins ne puissent se nuire (26) ; c'est pourquoi ils varient en raison des circonstances et des localités : on consultera donc toujours, pour la distance à observer entre les plantations et constructions voisines, les *usages constans et reconnus* et *les réglemens particuliers*, auxquels on devra se conformer * ; et, à défaut de réglemens et d'usage, on ne pourra planter des arbres à hautes tiges qu'à la distance de 2 mètres (6 pieds) de la ligne séparative des deux héritages, les arbustes à basses tiges ou en touffes et les haies vives qu'à celle de 50 c. (18°). (C. C. 671.) Lorsque

* Plusieurs coutumes, notamment celle d'Orléans, ne permettait pas d'approcher de plus de quatre toises de la propriété voisine les chênes, les ormes et les noyers. Si ces réglemens sont encore en vigueur, et si on les reconnaît comme *usages constans et reconnus,* on doit les suivre, et ne donner alors que deux mètres de distance pour les autres arbres à tiges non spécifiés dans cette coutume. La loi romaine, *finium regundorum,* fixe, pour les figuiers et oliviers, la distance de neuf pieds; on doit conserver cette distance où cette loi est passée en usage. Enfin, en cette matière, ce n'est qu'à *défaut de réglemens et usages* que les dispositions du Code civil doivent être adoptées.

des arbres ou des haies sont plantés à une moindre distance, le voisin peut exiger qu'ils soient arrachés. (*Id.* 672.)

544. La loi n'exprime pas dans *quel délai* le voisin peut exercer son action, pour exiger que les arbres et les haies soient arrachés, lorsqu'ils ne sont pas à la distance voulue par les *usages locaux*, ou à leur défaut à celle fixée par l'art. 671. C'est donc une question qui reste encore indécise *.

545. Dans tous les cas, nous pensons que si le voisin a souffert ces plantations pendant trente ans sans se plaindre, son silence équivaut à un consentement tacite, parce que ce droit d'avoir des arbres à une distance rapprochée, étant une servitude *continue et apparente*, elle s'acquiert

* En 1807, le ministre de l'intérieur forma une commission pour la rédaction d'un *Code rural;* ce travail achevé, l'empereur ordonna, par un décret en date du 19 mai 1808, que ce projet, ainsi que ses *motifs*, seraient imprimés pour être soumis à l'examen de commissions consultatives, qui seraient formées dans chaque chef-lieu de cour d'appel, lesdites commissions composées du procureur général et de trois juges de cette cour, du président et du procureur impérial du tribunal civil du chef-lieu, de plusieurs membres du conseil général du département, et de deux juges de paix : les séances devaient être présidées par le préfet du département, qui pouvait y appeler les cultivateurs et des membres de la société d'agriculture pour l'aider de leurs lumières : ces commissions consultatives devaient examiner mûrement le projet, le discuter, donner leur avis, et indiquer les changemens et additions qu'elles jugeraient utile d'y faire, tant dans les dispositions générales que pour celles applicables seulement à quelques localités, ou comme devant réserver l'exécution des *usages locaux*, pour, ces avis motivés, être imprimés et envoyés aux sections de l'intérieur et de législation du conseil d'État, qui aurait présenté à S. M. *le projet définitif.* Ces sages dispositions n'ayant pas reçu leur entière exécution, probablement à cause des événemens qui ont succédé, ce *Code*, si important pour l'agriculture et toutes les communes rurales du royaume, est resté en projet. De là tant de lacunes dans notre législation, auxquelles les autres codes n'ont pas pourvu, parce que le *Code rural* devait les remplir; de là la nécessité de recourir aux anciennes ordonnances dans les cas où la nouvelle législation ne s'explique pas.

par la prescription de trente ans, et a, par conséquent, l'effet d'éteindre la servitude légale qui oblige tout propriétaire à ne planter qu'à une certaine distance.

Voici ce qu'on lit à ce sujet dans le *Traité du voisinage* de *Fournel :* « Les uns ont pensé que la plantation hors de distance était susceptible de la *prescription trentenaire*, conformément à la loi 6, au code *Finium regund.* »

« On trouve, dans *Boniface,* un arrêt du parlement de Provence du 16 mai 1665, qui a admis un voisin à faire preuve qu'il possédait depuis plus de *trente ans* les arbres sur les confins de deux héritages (ce qui préjugeait que le parlement admettait la *prescription* en matière de plantation d'arbres). »

« Quand le temps requis pour la prescription, dit *Boucher d'Argis,* s'est écoulé depuis que les arbres sont plantés, on ne peut plus demander qu'ils soient coupés, quoique la distance n'y soit pas observée. »

« D'autres, au contraire, rejettent la prescription trentenaire, et veulent qu'une plantation hors de la distance requise ne soit, pour aucun laps de temps, à couvert de l'extirpation. »

« De ce nombre est Valla, *de Rubis dubiis,* qui décide : *nullam præscriptionem allegari posse quin arbor extrà modum posita exscindi nihilominùs possit.* »

« Le Code Napoléon ayant omis de statuer sur cette espèce de prescription, le *projet du Code rural* s'en est emparé, et en a fait la matière des art. 105 et 106, ainsi conçue. »

« Art. 105. On ne pourra réclamer contre aucune plantation *antérieure* à la présente loi.

« Art. 106. A l'avenir, nul propriétaire n'aura le droit de réclamer contre une plantation faite en contravention de la présente loi, après le terme de *trois ans* révolus. »

« Les rédacteurs du *projet* expliquent ainsi les motifs de ces deux articles. »

« La présente loi n'aura aucun effet rétroactif, par la raison que ce serait injuste ; et même la commission pense qu'il est de l'intérêt général de protéger toute plantation qui sera faite *à l'avenir* en contravention à la présente loi, pourvu, toutefois, que cette plantation ait *trois ans révolus :* elle a fixé ce terme, parce que, au-delà, les arbres ne pouvant plus être replantés avec avantage, ce serait faire une perte trop précieuse, et parce que les *propriétés voisines* ne réclamant pas, durant cet intervalle de *trois ans,* contre la plantation, ce sera une preuve qu'elle ne peut leur nuire. »

« Je me range volontiers, continue le jurisconsulte *Fournel,* du côté de cette *prescription de trois ans,* qui me paraît suffisante pour assurer la permanence de la plantation *hors distance;* mais il me semble qu'il faudrait n'appliquer cette prescription qu'aux *plantations apparentes*, et qui sont en état d'éveiller la sollicitude du voisin ; autrement il serait trop facile de se procurer une prescription de *trois ans,* à l'aide de quelque plantation qui, par son exiguïté, pourrait échapper à la vue, et qui ne se produirait aux yeux qu'après l'expiration du *délai fatal.* »

Le jurisconsulte ci-dessus cité ne s'est pas expliqué lui-même sur ces sortes de plantations qui ne se produisaient aux yeux qu'après trois ans : nous ne voyons que les semis ou les boutures qui ne pourraient être vus après trois ans, et alors on ne pourrait invoquer la prescription proposée, car ce ne seraient pas là de véritables *plantations.* Du reste, on voit que cette question peut être controversée : c'est donc à la sagesse des juges à prononcer la suppression des *plantations* réclamée par les voisins, en raison du préjudice qu'elles leur causent, des circonstances antérieures et des localités.

546. Quand même le mur ne serait pas mitoyen, on peut exiger les distances déterminées pour chaque nature de plantation ; mais alors l'épaisseur du mur est comprise.

547. Quand un arbre est limitrophe du champ voisin, il appartient de droit au fonds où se trouve le tronc principal, quand même il pousserait ses racines sur l'héritage voisin ; s'il se trouve placé avec tant de précision sur la ligne séparative qu'il repose également sur l'une et l'autre propriété, alors il est commun aux deux voisins, et tant que cet arbre est debout, les fruits leur appartiennent à chacun par moitié : ce sont du moins les dispositions du droit romain et des anciennes coutumes, et le Code civil ne s'étant pas expliqué sur ces matières, les juges les ont toujours adoptées, parce qu'elles sont fondées en raison et en équité. (1.)

548. Les plantations, selon leur nature, et malgré la distance exigée par la loi, poussent leurs racines sur l'héritage voisin, aux dépens duquel elles se nourrissent en détruisant même les plantes dont elles prennent la substance ; ou se glissent sous les fondations d'un mur ou d'un bâtiment, dont, avec le temps, elles ébranlent et compromettent la solidité : dans ces deux cas, le voisin a le droit de couper lui-même les racines qui avancent sur son héritage (C. C. 672), et, si elles avaient causé des dégradations aux murs de clôture ou aux fondations de ses bâtimens, il a une action en dommages et intérêts contre le propriétaire de l'arbre.

549. Les branches ne peuvent s'étendre sur l'héritage du voisin que de son consentement, même quand on aurait acquis la prescription de la non-distance, ou que des intérêts locaux tolèreraient cet avancement. (C. *de* C. 31 *décembre* 1810. C. C. 672.) En cas de refus, on ne peut couper

soi-même ces branches sans l'autorisation du tribunal. (C. *de* C. 15 *février* 1811.)

**550.** L'art. 672, Code civil, qui permet à tout propriétaire de requérir l'ébranchement des arbres portant sur son fonds, a son effet nonobstant tous anciens réglemens et usages contraires : ces usages et réglemens ne sont pas de ceux que conserve l'art. 671 du Code civil. (S. 11. 1. 81.)

**551.** Quant aux fruits qui, par la saillie des branches, tombent chez le voisin, la loi ne dit pas à qui en est dévolue la propriété; le droit romain accordait trois jours au propriétaire pour aller les recueillir, après quoi il était présumé les avoir abandonnés : la coutume de Sedan donnait le tiers des fruits au voisin, et les deux tiers au propriétaire de l'arbre; d'autres coutumes partagent par moitié; mais il nous semble que le silence de la loi à cet égard provient de ce que personne n'ayant le droit d'entrer dans la propriété d'autrui sans son consentement, le voisin pouvant, par conséquent, se soustraire à l'effet d'un partage quel qu'il soit, en interdisant les moyens de l'effectuer, le propriétaire de l'arbre n'a plus aucun droit à aller recueillir ses fruits, si son voisin s'y oppose; car il n'y a point de droit où n'existent pas les moyens de l'exercer. (29.) Il ne lui reste donc qu'à couper les branches productives qui s'étendent sur l'héritage voisin.

Ainsi ces fruits, qui peuvent être requis par droit d'acception (C. C. 547), ne peuvent être cueillis que par une tolérance qui ne peut jamais constituer un droit (55), et si l'on accorde le passage pour les ramasser, il y a lieu à réclamer une indemnité.

**552.** S'il y a des arbres qui, anticipant sur la distance requise, ont droit pourtant de se maintenir, soit par suite

de convention particulière, soit par l'effet de la prescription, soit enfin par consentement tacite, ils rentrent, quant à l'extension de leurs branches et aux fruits qui en proviennent, dans les principes expliqués ci-dessus.

553. Les espaliers doivent être plantés comme les haies vives, à 50 c. (18°) de la ligne séparative des deux héritages : ainsi, si le mur est mitoyen, et qu'il ait 50 c. d'épaisseur, l'espalier doit être planté à 25 c. du parement intérieur ; si le mur est très-épais, et qu'il absorbe seul les 50 c. d'épaisseur pour la moitié, l'usage est de planter à 16 c. (6°), tant pour la conservation du mur que pour celle des arbres.

## ARTICLE V.

### DES MANUFACTURES INCOMMODES ET INSALUBRES.

554. En règle générale, les ateliers, usines et manufactures qui ont l'inconvénient de répandre une odeur incommode ou insalubre, ne peuvent être établis au milieu ou dans le voisinage immédiat des habitations agglomérées, et ils ne doivent être autorisés que lorsque les propriétaires et fabricans donnent à l'autorité des garanties suffisantes contre l'incendie et contre les émanations extérieures qui pourraient incommoder les voisins ou compromettre la salubrité publique : c'est pourquoi ces sortes d'établissemens sont soumis à une législation particulière.

Ils sont, à cet effet, divisés en trois classes :

La première comprend ceux qui doivent être éloignés des habitations. L'autorisation ou le refus pour cette classe ne peut résulter que d'une ordonnance royale rendue en conseil d'État.

La demande doit être adressée au préfet, qui la fait afficher dans un rayon de cinq kilom. (une lieue) de l'empla-

cement projeté, et procède à une enquête *de commodo* et *incommodo*, pour que les particuliers et les maires des communes comprises dans cette circonscription puissent présenter leurs oppositions motivées, sur lesquelles le conseil de préfecture donne son avis, qui est transmis au comité contentieux, dont le rapport est présenté au roi en conseil d'État, et après les défenses des parties, le roi décide.

S'il n'y a point d'opposition, la permission est accordée aussi par le roi, sur l'avis du préfet et le rapport du ministre de l'intérieur.

Cette première classe se compose des artificiers, — des boyaudiers, — cretonniers, — amidoniers, — équarrisseurs, — les échaudoirs, — les fabriques de sel ammoniac extrait des eaux de condensation du gaz hydrogène, — d'acide nitrique (eau forte), — d'acide pyroligneux dont les gaz se répandent dans l'air sans être brûlés, — d'acide sulfurique et affinage de métaux aux fourneaux à coupelle ou à réverbère, — de bleu de prusse, lorsqu'on n'y brûle pas la fumée et le gaz hydrogène sulfuré, — de cendre gravelée, dont la fumée se répand au dehors, — de colle-forte, — de cordes à instrumens, — de cuirs, de visières et de feutres vernis, — d'encre d'imprimerie; — le traitement des cendres d'orfèvres par le plomb, — l'affinage de l'or et de l'argent par l'acide sulfurique, quand les gaz dégagés par cette opération sont répandus dans l'atmosphère; — les routoirs servant au rouissage en grand du chanvre et du lin, par leur séjour dans l'eau; — les ateliers à enfumer les sabots, dans lesquels il est brûlé de la corne et autres matières animales, dans les villes; — l'épurage du charbon de terre à vases ouverts; — la purification du soufre par distillation et fabrication des fleurs de soufre; — la fabrication des chlorures alcalins (eau de javelle) destinés au commerce, aux fabriques et aux arts; — enfin, les fours à chaux permanens et les hauts fourneaux.

Sont encore compris dans cette première classe les ménageries, — porcheries, — poudrettes, — triperies; — les fabriques de glaces, — d'huile de poisson, — d'huile rousse de *dégras,* ou huile épaisse à l'usage des tanneurs; — de goudron, de litharge, — de massicot, — de minium, — de noir d'ivoire et noir d'os, et toute calcination d'os d'animaux, fabrication ou revivification de charbon animal lorsqu'on n'y brûle pas la fumée; — les fabriques d'orseille, — de rouge de Prusse à vases ouverts, — de sulfate et de muriate, ou sel ammoniac, par le moyen de la distillation des matières animales; — de sulfate de cuivre au moyen du soufre et du grillage; — du sulfate de soude à vases ouverts, — de suif brun et de suif d'os, — de toiles et taffetas cirés, — de taffetas et toiles vernis, — de verres, émaux et cristaux, — de vernis; — les distilleries de soufre et celles en grand d'huile d'aspic et de térébenthine, — le grillage en plein air des sulfures métalliques, — les fonderies de suif en branche, à feu nu, — la carbonisation de la tourbe à vases ouverts, — la combustion des côtes de tabac en plein air, — les dépôts de matières provenant de la vidange des latrines ou des animaux, destinés à servir d'engrais, et fabriques d'urates, — les dépôts de boue et de toutes sortes d'immondices de chair et de tous débris d'animaux; — les ateliers et les fabriques où ces matières sont préparées pour la macération, ou desséchées pour être employées à quelque autre fabrication; — les dépôts et ateliers pour la cuisson ou la dessiccation du sang des animaux destinés à la fabrication du bleu de Prusse; — le travail en grand des résines, goudrons, galipots, arcansons, et de toute autre matière résineuse, soit pour la fonte et l'épuration de ces matières, soit pour en extraire la térébenthine; — les pompes à feu ne brûlant pas leur fumée; — les gazomètres; — les fours à plâtre permanens; — enfin les tuileries dans les villes de plus de 10,000 âmes.

Pour ces sortes d'établissemens, les entrepreneurs doivent remplir non-seulement les formalités exigées ci-dessus, mais encore celles prescrites par la loi du 21 avril 1810 *, concernant les mines, minières et carrières : il faut aussi, pour plusieurs, que les agens forestiers de la résidence donnent leur avis sur la question de savoir si la reproduction des bois dans le canton et les besoins des communes environnantes permettent d'accorder l'autorisation qui est demandée.

555. La deuxième classe comprend les établissemens industriels, dont l'éloignement des habitations n'est pas rigoureusement nécessaire, mais dont on doit acquérir la certitude que l'industrie que le demandeur se propose d'y exercer n'incommoderait point les propriétaires du voisinage, et n'est pas de nature à leur causer des dommages.

Pour ceux-ci, la demande est adressée au sous-préfet qui la transmet au maire de la commune dans laquelle on projette l'établissement, et ce magistrat procède à l'enquête *de commodo* et *incommodo*. Les pièces en provenant sont remises au sous-préfet, qui prend un arrêté, et le préfet accorde ou refuse la permission. Si la permission n'est pas accordée, le demandeur peut se pourvoir directement au conseil d'État, qui prononce irrévocablement. Si elle est accordée, et qu'il survienne des oppositions d'après l'arrêté du préfet, c'est le conseil de préfecture qui statue définitivement, sauf recours au conseil d'État. Ainsi, pour cette classe, les oppositions sont admises après l'arrêté du préfet, et il n'y a déchéance qu'après la décision du conseil.

Les professions comprises dans la deuxième classe sont : Les cartonniers, — chandeliers, — chiffonniers, — cou-

* Voyez ces formalités à l'article 6, *mines et carrières*, page 188.

verturiers, — indigotiers, — tanneurs, — corroyeurs, — mégissiers, — hongroyeurs, — maroquiniers, — parcheminiers, et chamoiseurs ; — les poëliers, — fournalistes, — les potiers de terre, — tuiliers et briquetiers ; — les fabriques de colle de peaux de lapin, — de tôles vernies, — de bitume en planches ; — les fabriques d'acier, — celles d'acide muriatique à vases clos, — d'acide nitrique (eau forte), où la décomposition du salpêtre par l'acide sulfurique a lieu dans des vases clos, au moyen de l'appareil de *Woolf*; — celles d'acide pyroligneux, dont les gaz sont brûlés ; — la fabrication du phosphore, — la fabrication du chlore (acide muriatique oxigéné), et celle des chlorures alcalins (eau de javelle), quand ces produits sont employés dans les établissemens mêmes où ils sont préparés ; — l'épuration du charbon de terre ou du charbon de bois ; — la carbonisation du bois à l'air libre, lorsqu'elle se fabrique dans des établissemens permanens et ailleurs que dans les bois et forêts ou en rase campagne ; — la fabrication du rouge de Prusse, du goudron et du sulfate de soude : le tout à vases clos ; — la dessiccation et conservation des châtaignes, — le secrétage des peaux ou poils de lièvres et de lapins, — les dépôts de cuirs verts, — de salaisons, — d'huile de térébenthine et d'autres huiles essentielles, lesquels doivent être, en outre, éloignés de toute habitation ; — les dépôts de chrysalides, — les fontes et laminage de cuivre, — les distilleries d'eau-de-vie, de genièvre, d'extrait d'absinthe, et autres liqueurs ; — la fabrication du bleu de Prusse, des noirs d'os et d'ivoire, et des cendres gravelées, lorsqu'on brûle la fumée ; — les ateliers à enfumer les lards et ceux pour la salaison et le saurissage des poissons, — l'épuration des huiles par l'acide sulfurique, — le blanchiment des os pour les boutonniers et les éventaillistes, — celui des fils et toiles de lin, de chanvre et de coton, par le chlore ; — celui

des fils et des tissus de laine ou de soie, par le gaz ou l'acide sulfureux ; — le traitement des cendres d'orfévres par le mercure et la distillation des amalgames, — les brûleries en grand des galons et tissus d'or et d'argent, — les fondeurs au fourneau à réverbère ; — l'affinage d'or et d'argent, au moyen du départ et du fourneau à vent, ou par l'acide sulfurique, quand les gaz qui résultent de cette opération sont complètement condensés ; — les fonderies et laminage de plomb, — fonderies de suif au bain-marie ou à la vapeur, — les fonderies à fourneaux à la *Vilkenson ;* — les raffineries de sucre, — celles de blanc de baleine ; — le grillage des sulfures métalliques dans des appareils disposés pour en retirer le soufre, et utiliser l'acide sulfureux qui s'en dégage ; — la fusion du soufre pour le couler en canons, et l'épuration de cette matière par fusion ou décantation ;—le dérochage du cuivre par l'acide nitrique, — les usines à laminer le zinc, — la fabrication du blanc de plomb ou de céruse, — du noir de fumée, — des papiers peints, — des faïences et porcelaines, — des chapeaux, — des tabacs, — des tabatières en carton, — des pipes, — du sel ou muriate d'étain, — des cires à cacheter ; — enfin, les fabriques de sulfate de fer et de zinc, lorsqu'on forme ces sels de toutes pièces avec l'acide sulfurique et les substances métalliques ; — les forges des grosses œuvres, c'est-à-dire celles où l'on fait usage de moyens mécaniques pour mouvoir, soit les marteaux, soit les masses soumises au travail ; — les dépôts de rogues, — les fours à cuire les cailloux destinés à la fabrication des émaux ; — les machines à vapeur, — les buanderies des blanchisseurs de profession et les lavoirs qui en dépendent, lorsqu'ils n'ont pas un écoulement continuel de leurs eaux ; — l'extraction de l'huile et des autres corps gras contenus dans les eaux savonneuses des fabriques ; — les moulins à broyer le plâtre, la chaux et les cailloux ;

— les moulins à farine et les battoirs à écorces dans les villes.

556. Les établissemens de troisième classe ne peuvent être formés, à Paris, que sur l'autorisation du préfet de police; dans toutes les autres communes de France, sur celle des maires et des sous-préfets. S'il s'élève des contestations, c'est le conseil de préfecture qui les juge définitivement, sauf recours au conseil d'État, qui est toujours de droit. (A. *du cons.*, 18 *juin* 1823.)

Cette dernière classe, qui comprend les établissemens qui peuvent être formés sans inconvéniens auprès des habitations particulières, mais qui doivent être cependant soumis à la surveillance de l'autorité municipale dans toute la France, et du préfet de police dans la capitale, désigne les fabriques d'acétate de plomb (sel de saturne), — de blanc d'Espagne, — de cendres bleues et autres précipités de cuivre; — des laques, — du vert-de-gris et verdet, — de boutons de métal, — d'acide tartareux, — de vinaigres, — de caramels en grand, — de briquets phosphoriques ou oxigénés, — d'acide acétique, — d'eau seconde, alcalis caustiques et dissolutions; — d'encre à écrire, — de fer-blanc et de feuilles d'étain, — de borax artificiel, — de fécules de pommes de terre, — de café de chicorée, — de gélatine extraite des os, — de blanc de baleine et de bougies, — d'amidon et de colle de parchemin, — de papiers peints et marbrés *, — de plomb de chasse, — de chromate de plomb, — de potasse, de soude, et de décomposition du sulfate de soude; — de cristaux de soude (sous-carbonate de soude cristallisée), — de sel de soude (sous-carbonate de soude sec), — de sulfate de cuivre, au moyen de l'acide

* Cette fabrication étant aussi comprise dans la deuxième classe, il faut entendre ici les ateliers secondaires où les rames, sortant des premières fabriques, sont envoyées pour être collées et en former des rouleaux, ensuite être peints et imprimés.

sulfurique et de l'oxide de cuivre ou du carbonate de cuivre, — du sulfate de fer et d'alumine, avec extraction de ces sels des matériaux qui les contiennent tout formés, et la transformation du sulfate d'alumine en alun; — les raffinages du sel, du tartre, du borax, et du sulfate de potasse; — la fabrication et raffinage du salpêtre et du camphre, — les ateliers de toiles peintes, — ceux pour le grillage des tissus de coton par le gaz *, — l'établissement des lavoirs à laines, — les chantiers de bois à brûler dans les villes, — les laveurs de cendres, — les batteurs d'or et d'argent, — les fondeurs en caractères d'imprimerie, — les fondeurs au creuset, — les essayeurs, — les doreurs sur métaux, — les ciriers, — les tréfileries, — les plombiers et fontainiers, — les fabriques d'ardoises artificielles et de mastics de tous genres; — les potiers d'étain, — les teinturiers et les dégraisseurs, — les buanderies des blanchisseurs et les lavoirs qui en dépendent, lorsqu'ils ont un écoulement constant de leurs eaux; — la fabrication du noir d'os ou d'ivoire, et toute calcination d'os d'animaux, fabrication ou revivification du charbon animal, lorsque la fumée est brûlée **; — le blanchiment des toiles et fils de chanvre, de lin ou du coton, par les chlorures alcalins; — les brûleries de bois doré, — l'étamage des glaces, — les moulins à l'huile, — les brasseries, — le lustrage des peaux, — les ateliers à enfumer les sabots, — les savonneries, — le travail de la corne pour la réduire en feuilles, — la calcination de l'ocre jaune pour le convertir en ocre rouge, — les dépôts de fromages, — ceux de charbon de bois dans les villes, — les pompes à feu

* La surveillance de la police locale, établie par l'ordonnance du 20 août 1824, pour les ateliers d'éclairage par le gaz (les gazomètres), est applicable aux ateliers pour le grillage. (O. 9 *février* 1825.)

** L'ordonnance du 14 janvier 1815 avait placé cette industrie dans la deuxième classe; celle du 9 février 1825 la comprend dans la troisième.

brûlant leur fumée, — les fours à chaux et à plâtre, ne travaillant qu'un mois dans l'année ; — les briqueteries ne faisant qu'une seule fournée, en plein air, à la manière hollandaise ; — enfin, les tueries dans les communes dont la population est au-dessous de dix mille habitans, et les vacheries dans celles au-dessous de cinq mille habitans.

S'il n'est pas nécessaire que les fours à plâtre, les plomberies et lamineries de plomb, les fonderies, etc., soient éloignés des habitations, l'autorité doit néanmoins, avant d'accorder son autorisation, acquérir la certitude que les opérations qui y seront exécutées n'incommoderont pas les propriétaires voisins, et que toutes les précautions nécessaires contre les incendies ont été prises.

**557.** Il faut ajouter que les formalités prescrites par le décret du 15 octobre 1810, ne dispensent pas de celles indiquées pour la formation des établissemens qui seront placés dans le rayon des douanes ou sur une rivière navigable ou non : cette observation est commune aux trois classes. (*Voir les décrets du* 15 *oct.* 1810, et les *ord. du* 14 *janv.* 1815, 29 *juillet* 1818, 29 *oct.* 1823, *et* 9 *février* 1825.)

**558.** On voit que tous ces réglemens ont pour objet des établissemens d'intérêt privé considérés dans leurs rapports avec d'autres propriétés privées situées dans leur voisinage, et de s'assurer, dans l'intérêt général, du maintien de la salubrité, et du danger des incendies et des explosions ; mais s'il est question d'un établissement d'utilité publique, les particuliers ni les autorités ne peuvent s'opposer aux mesures arrêtées par le gouvernement ; seulement si les premiers sont fondés à réclamer des indemnités, pour raison d'expropriation ou même de dépréciation de leurs propriétés, ces dommages sont fixés par les lois relatives aux expropriations pour cause d'utilité publique. (A. *du* C. 20 *novembre* 1822.)

559. L'autorité, en protégeant le voisinage contre l'incommodité de ces sortes d'établissemens, a compris qu'il fallait s'abstenir de compromettre les intérêts des fabricans et ceux des communes, dont ces établissemens pourraient augmenter le bien-être : c'est aussi le but des instructions toutes bienveillantes du ministre de l'intérieur *Montalivet*, en date du 20 novembre 1811, et dont nous croyons devoir reproduire ici quelques passages.

« S'il convient, y est-il dit, de n'accorder des permissions qu'après s'être assuré que les exploitations ne nuisent ni à la salubrité publique ni aux propriétés d'autrui, il serait, d'un autre côté, contraire aux vues du gouvernement, de dégoûter, par des tracasseries injustes, les personnes qui auraient le projet de former des ateliers de la nature de ceux dont il est question. Leur industrie nous procure des produits, ou qui sont indispensables pour la consommation journalière, ou que nous serions obligés de tirer de l'étranger, s'ils ne les fabriquaient pas : sous ces deux rapports, elle mérite toute la protection de l'administration.

« On a plusieurs fois exprimé le désir de voir déterminer, d'une manière positive, la distance où les établissemens doivent être des habitations particulières. Si cette détermination avait été possible, il n'est pas douteux qu'il n'eût fallu déférer à ce vœu; mais, quelque bonne volonté qu'ait eue l'administration à cet égard, elle n'a pu en remplir l'objet. Un établissement peut, en effet, quoique très-rapproché des maisons, être placé de manière à n'incommoder personne, tandis qu'un autre, qui en est assez éloigné, peut, par sa situation, les couvrir de vapeurs qui en rendront le séjour désagréable.

« Un pareil état de choses s'oppose donc à ce qu'il soit établi des règles fixes, et l'on est dans la nécessité de *laisser aux autorités locales le soin de déterminer les distances*. Si l'on doit s'en rapporter à leur sagesse pour cet

objet, j'aime à croire que, dans l'examen des demandes, elles se mettront au-dessus de toutes les petites passions, et que, *mues* uniquement *par des motifs d'utilité publique*, elles donneront des avis dictés par des considérations d'un ordre supérieur, telles que le besoin d'occuper la classe ouvrière, et de procurer à la localité un établissement dont l'exploitation doit augmenter ses richesses. »

Le ministre joint à ces sages développemens des intentions dans lesquelles la loi a été rédigée, des éclaircissemens propres à lever toute incertitude et à faciliter aux parties intéressées l'exercice de leurs droits respectifs; il rappelle, par exemple, 1° que pour les établissemens de première classe, la durée des affiches est fixée à un mois, espace de temps nécessaire pour rendre notoire le projet d'établissement; 2° que les maires des communes sont tenus de donner un certificat de cette apposition d'affiches; 3° que, lorsqu'il est adressé quelque mémoire, il doit être joint aux pièces de l'affaire, pour mettre l'autorité administrative à portée de statuer sur le mérite des oppositions; 4° enfin, qu'en cas de réclamation contre la décision du conseil de préfecture, cette réclamation ne doit pas être adressée directement au ministre, pour obtenir l'annulation de la décision, mais que les parties doivent se pourvoir *à la commission du contentieux* du conseil d'État, par le ministère d'un avocat près de ce conseil.

**560.** Les conseils de préfecture ou le ministre de l'intérieur, peuvent consulter le conseil de salubrité et le comité consultatif des arts et manufactures, pour imposer des conditions sur les procédés à employer et les précautions à prendre.

**561.** Les enquêtes *de commodo* et *incommodo* doivent être faites de manière à entendre les habitans un à

un, et non réunis en masse, surtout sans qu'ils soient aucunement influencés par le commissaire. (S. 12. 2. 192.)

562. Quoique les décrets et ordonnances n'exigent une autorisation que pour les établissemens compris dans les séries qui en font partie, si, néanmoins, un particulier en formait un qui eût quelques inconvéniens analogues, il ne serait pas fondé dans cette prétention, sous le prétexte qu'il n'est pas compris dans la nomenclature; car, dans ce cas, il pourrait être attaqué devant les tribunaux, soit pour lui en interdire la formation, soit pour le lui faire détruire, et l'autorité l'assimilerait à l'une des classes.

563. Si, après l'établissement, on change les procédés de fabrication, on peut passer d'une classe dans une autre, et être astreint, par conséquent, à de nouvelles formalités.

Par exemple, un affineur d'or et d'argent qui a substitué dans ses procédés d'affinage l'acide sulfurique à l'acide nitrique, bien moins incommode, s'est placé, par ce fait seul, dans la première classe, s'il n'est pas parvenu à condenser les gaz (554) ; il n'est que dans la deuxième classe, si les gaz sont condensés (555).

564. Celui qui a obtenu l'autorisation de construire un établissement de la nature de ceux dont il est question au décret du 5 octobre 1810, et dans l'ordonnance du 14 janvier 1815, est obligé de se conformer aux procédés indiqués par l'autorisation, ou de renoncer à son bénéfice.

Tout tiers intéressé est recevable à former opposition à l'usage des procédés nouveaux.

Ainsi, notamment à l'occasion d'une manufacture d'huile, dont le fabricant devait se servir de presses muettes ou de tous autres procédés analogues, sans employer les béliers ou étampes. (S. 20. 2. 233.)

**565.** La concession d'un établissement qui répand une odeur insalubre et incommode, peut être révoquée lorsqu'il nuit aux droits acquis à des tiers. Ainsi, lorsqu'un établissement de cette nature donne lieu à des plaintes fondées, l'autorité prescrit de nouvelles mesures pour les faire cesser; et si le propriétaire se refusait à les exécuter, la suppression de l'établissement pourrait être ordonnée, (A. C. 31 *mars* 1819), et des indemnités pourraient être allouées aux plaignans.

**566.** Le conseil d'État autorise l'établissement des usines (tanneries ou autres), susceptibles d'être incommodes et préjudiciables aux voisins, lorsqu'il y a moyen d'imposer au propriétaire de l'usine des conditions préservatrices. (S. 20. 2. 144.)

**567.** Les poteries ne sont pas rangées dans la classe des usines pour lesquelles il importe d'examiner si la reproduction des bois dans le canton, et le besoin des communes environnantes, permettent d'accorder l'autorisation.

En tout cas, l'opposition qui reposerait sur la crainte d'une concurrence nuisible à des intérêts particuliers, ne pourrait être accueillie. (S. 20. 2. 236.)

**568.** L'établissement d'une manufacture de chapeaux, quoique de nature à répandre une odeur insalubre ou incommode, peut être autorisé, aux termes du décret du 15 octobre 1810, lorsqu'il est donné des garanties suffisantes contre le danger de la mauvaise odeur et de l'insalubrité. (S. 18. 2. 316.)

**569.** Pour l'exploitation d'un four à chaux, le refus d'autorisation ne peut être fondé sur la rareté et la cherté des combustibles. (A. 23 *juin* 1830.)

**570.** Lorsqu'en matière de manufacture insalubre, l'opposant a été entendu lors de l'information *de commodo* et

*incommodo*, et à l'époque de l'expertise à laquelle il a été procédé par le maire de la commune, nommé commissaire à cet effet, que son opposition est visée dans l'un et dans l'autre des arrêtés attaqués, et que les causes de cette opposition déjà appréciées ne sont appuyées par aucune justification suffisante, il y a lieu de rejeter la requête et de maintenir l'autorisation. (A. 30 *septembre* 1830.)

571. Le mode de construction des machines à vapeur comprises dans la deuxième classe (555), est prescrit ainsi qu'il suit : la chaudière ne peut être placée que dans un local d'un diamètre au moins égal à vingt-sept fois son cube : ce local doit être éclairé au moins sur deux de ses faces par de larges baies de croisées fermées par des châssis légers, ouvrant au dehors ; il ne peut être contigu aux murs mitoyens avec les maisons voisines, et doit toujours en être séparé à la distance d'au moins 2 mètres par un mur qui ne peut avoir moins de 1 mètre d'épaisseur ; il doit être séparé également par un mur de même épaisseur de tout atelier intérieur. Il ne pourra être établi de logemens d'habitation ni ateliers au-dessus de ce local, et nonobstant l'accomplissement de toutes ces formalités, l'autorité n'accorde la permission d'établir ces machines qu'après avoir pris l'avis de l'ingénieur en chef des mines. (O. 29 *octobre* 1823.)

## ARTICLE VI.

### DES CARRIÈRES, MINES ET MINIÈRES.

572. Les carrières, les mines et minières sont soumises à un réglement particulier, qui a pour but d'assurer la sûreté et la salubrité publiques et particulières ; elles sont ouvertes pour extraire du sein de la terre les richesses minérales, fossiles, bitumineuses et métalliques qu'elle ren-

ferme, et qui servent à notre industrie et à nos besoins : tels sont les métaux, les craies et les marnes ; les terres pyriteuses considérées comme engrais, les substances terreuses propres à la poterie, le kaolin ou argile à porcelaine, les terres à foulon, les laves que l'on emploie maintenant pour dalles et bordures de trottoirs, les gypses, pierres à chaux et à plâtre, les albâtres, les pouzzolanes, les basaltes *, qui servent notamment aux mortiers et à la fabrication des bouteilles ; le sable, les glaises, les strata pour le ciment de *Parker* et la brique ; tous les argiles et les pierres calcaires propres à bâtir, les marbres, granits, grès, ardoises, les tourbes, houilles, etc., etc.

573. Les carrières s'ouvrent, 1° en forme de puits d'où partent des galeries souterraines qui se creusent et se prolongent au fur et à mesure de l'extraction des matières, ce qu'on appelle l'*exploitation par puits :* telles sont les carrières à pierre des environs de Paris ; 2° par bouches ou cavages, en pratiquant, soit au pied, soit dans le flanc de la montagne, des ouvertures au moyen desquelles on pénètre à l'intérieur par des galeries creusées progressivement, comme les précédens : c'est ce qu'on appelle *cavage à bouches*. Ce mode d'exploitation se divise en trois classes distinctes : le *grand cavage*, qui a lieu sur un front de

* Le basalte est un minéral que les géologues considèrent comme une production du feu, supposition probable, puisqu'il se trouve en plus grande quantité dans les pays volcaniques. Ce minéral est répandu dans toutes les parties du monde, et particulièrement en Europe, où il se trouve en masses amorphes, mais surtout en colonnes et en concrétions globuleuses. L'aspect basaltique des *grottes de Fingal*, à Staffa, dans les Hébrides (côtes d'Écosse), est véritablement merveilleux : la côte d'Antrim, en Irlande, offre, sur un espace de plus de trois milles de longueur, un des plus imposans spectacles de la nature : ce minéral forme des masses immenses composées d'une multitude de colonnes magnifiques de 250 pieds de hauteur, toutes régulières, hexagonales, n'adhérant pas toutes également, quoique l'eau ne puisse pénétrer entre elles.

masse de 40 à 55 mètres de front; le *moyen cavage*, qui a 30 à 40 mètres de front, et le *petit cavage*, lorsqu'il n'a que 20 à 30 mètres; 3° la troisième manière d'exploiter les carrières est à *ciel ouvert*, c'est-à-dire par éboulement et à tranchées ouvertes, en déblayant toutes les terres supérieures : telles sont, en général, les carrières à plâtre. Lorsque la fouille se fait par ce dernier procédé, elle ne peut occasioner aucun démêlé avec le propriétaire voisin, puisqu'on ne saurait lui donner aucune extension au-delà du sol découvert, sans qu'il soit facile de s'en apercevoir; mais, par les deux premiers, on pourrait pénétrer jusque sous le sol voisin, pour suivre les rameaux de la carrière, sans que ce voisin ait aucun moyen de s'opposer à cette usurpation de son sol.

574. Cependant, et contrairement à ce principe général « qui a le sol a le dessus et le dessous » (C. C. 552), la loi admet ici, par des considérations d'utilité publique, un droit de suivre la masse d'une carrière, sauf, par l'exploitant, à prendre toutes les précautions indiquées pour prévenir toute espèce de danger, et à indemniser les propriétaires des fonds voisins sous lesquels sont percées les galeries souterraines.

575. Nous donnerons ici un résumé succinct des principales dispositions de la loi du 21 avril 1812, qui régit maintenant les carrières *, et qui nous paraissent devoir prendre place dans un recueil qui s'adresse à tous, sans aucune spécialité particulière, afin que les propriétaires qui avoisinent des exploitations de ce genre sachent à quoi ils peuvent légalement s'opposer : quant aux dispositions pu-

* Il y a sur cette importante matière plusieurs arrêts antérieurs du conseil d'État de 1690, 1755, 1772 et 1791, mais dont toutes les dispositions rentrent, avec quelques modifications, dans la loi du 21 avril 1812.

rement réglementaires, les exploitans, propriétaires ou concessionnaires devront toujours consulter le texte même, qu'ils seront souvent obligés d'avoir sous les yeux, à raison de leur contact perpétuel avec l'administration.

576. Tout propriétaire peut ouvrir, dans son fonds, une carrière à ciel ouvert, sans permission préalable de l'autorité; mais la carrière une fois ouverte est, de droit, placée sous la surveillance de la police, qui veille à l'observation des réglemens sur cette matière.

577. Si cette exploitation a lieu par galeries souterraines, elle est soumise à l'administration des mines.

Les ingénieurs des mines exercent, sous les ordres du ministre de l'intérieur et des préfets, une surveillance de police nécessaire pour la sûreté du sol et la conservation des édifices. Ils ont le droit de s'introduire dans tous les temps, et à toute heure, dans l'intérieur des mines et carrières, pour observer comment se fait l'exploitation, pour guider le propriétaire et l'éclairer sur ses inconvéniens et ses améliorations; et il est de leur devoir d'avertir l'administration des abus et des vices qu'ils aperçoivent, et de la prévenir des accidens qui en peuvent résulter.

578. Aucune permission de recherches ni concession de mines ne peuvent, sans le consentement formel du propriétaire de la surface, donner le droit de faire des sondes et d'ouvrir des puits et galeries, ni celui d'établir des machines ou magasins dans les enclos murés, cours ou jardins, ni dans les terrains appartenans aux habitations ou clôtures murées, dans la distance de 100 mètres desdites clôtures ou des habitations.

579. Tout propriétaire a le droit incontestable de faire des recherches, sans formalités préalables, dans toutes les parties de sa propriété; mais il ne peut y établir aucune exploitation avant d'avoir obtenu une concession (576).

580. Aux approches des aqueducs en maçonnerie, pour la conduite des eaux des communes de Rungis et d'Arcueil *, les fouilles de carrières de pierres à plâtre et pierres à bâtir, crayères et marnières, ne peuvent être poussées qu'à 10 mètres de chaque côté de la clef de la voûte; et aux approches des conduites en plomb, en fer, en pierre, ou en grès, telles que celles des prés Saint-Gervais, Belleville et autres, les fouilles ne peuvent être poussées qu'à 4 mètres de chaque côté, et en laissant, en outre de ces 4 mètres, une retraite ou talus dans la masse d'un mètre par mètre de hauteur.

Néanmoins, ces deux distances pourront être augmentées après visite et sur le rapport des ingénieurs des carrières, d'après la nature du terrain et la profondeur respective des aqueducs et des exploitations.

581. Quant à la distance à observer aux approches des terrains libres, elle est déterminée d'après la nature et l'épaisseur des terres recouvrant la masse à exploiter, mais en coupant toujours les terres en retraite, avec talus suffisans pour empêcher l'éboulement des masses supérieures, et ayant l'attention d'ouvrir un fossé d'un à deux mètres de profondeur, et d'autant de largeur, au-dessus de l'exploitation, en rejetant le déblai sur le bord du terrain du côté des travaux, pour y former une berge destinée à prévenir les accidens et à détourner les eaux.

582. Ces sortes d'exploitations, soit à découvert, soit

* Comme nous écrivons aussi bien pour nos souscripteurs de Paris que pour ceux des départemens, nous avons cru devoir faire connaître ces dispositions, quoiqu'elles soient spéciales pour le département de la Seine et celui de Seine-et-Oise qui l'entoure; d'abord, parce qu'elles intéressent les habitans des communes qui y sont dénommées, mais encore parce qu'elles peuvent être utiles pour guider les administrations départementales qui auraient à établir des réglemens analogues dans leurs localités.

par cavage, ne peuvent être poussées qu'à la distance de 10 mètres des deux côtés des chemins à voitures, édifices et constructions quelconques, et il doit être ajouté à cette première distance un mètre par mètre d'épaisseur des terres au-dessus de la masse à exploiter, de manière que si cette masse avait 15 mètres, il faudrait 25 mètres de distance de chaque côté de tous chemins et constructions.

583. Pour les exploitations par puits : les puits ne peuvent être ouverts qu'à la distance de 20 mètres de tous chemins à voitures, édifices et constructions quelconques, sauf cependant les exceptions qu'exigeraient impérieusement les localités, et sur lesquelles il est statué par le préfet, d'après le rapport de l'ingénieur en chef.

584. Le préfet, d'après l'avis de l'ingénieur en chef, détermine les distances auxquelles l'exploitation pourra être conduite sur toutes les directions, à partir du puits d'exploitation ou de l'entrée de la carrière, si c'est un cavage à bouche, de manière que les fouilles ne puissent jamais s'étendre sous les propriétés voisines, sans l'assentiment formel des propriétaires.

585. Lorsque, dans l'exploitation des mines, le cas arrive de travaux à faire sous des maisons ou lieux d'habitations, le concessionnaire doit, au préalable, donner caution de payer toute indemnité en cas d'accidens ; les demandes ou oppositions des intéressés sont portées devant les tribunaux.

586. Si les travaux entrepris ne sont que passagers, et si le sol où ils ont été faits peut être mis en culture au bout d'un an comme il l'était auparavant, l'indemnité est réglée au double de ce qu'aurait produit net le terrain endommagé ; mais lorsque l'occupation de ce terrain prive le propriétaire du sol de la jouissance du revenu au-delà du

temps d'une année, ou lorsque après la recherche ou les travaux ce terrain n'est plus propre à la culture, on peut exiger du concessionnaire des mines, l'acquisition des terrains à l'usage de l'exploitation ; et si le propriétaire de la surface l'exige, les pièces de terre trop endommagées ou dégradées sur une grande partie de leur surface, devront être achetées en totalité. Dans ce cas, l'évaluation du prix est faite suivant le mode établi par la loi du 16 septembre 1807, sur le dessèchement des marais, mais le terrain toujours estimé au double de la valeur qu'il avait avant l'exploitation de la mine.

587. Lorsque la permission d'établir des usines à traiter le fer autorise les impétrans à établir des patouillets, lavoirs et chemins de charroi, sur les terrains qui ne leur appartiennent pas, c'est toujours avec le consentement du propriétaire qu'ils doivent prévenir au moins un mois d'avance, et à la charge d'une juste indemnité.

588. Lorsqu'il y a lieu à expertise, relativement aux carrières, mines et minières, elle est faite, comme pour toutes les autres circonstances, par trois experts, à moins que les parties ne consentent à ce qu'il y soit procédé par un seul. (C. P. C. 303.) Ces experts sont pris parmi les ingénieurs des mines ou parmi les personnes notables et expérimentées dans ces sortes de travaux. Les plans produits ne sont admis que s'ils ont été levés ou vérifiés par un ingénieur des mines.

Cette vérification est toujours gratuite, mais les frais et vacations des experts sont réglés par les tribunaux, ainsi que les honoraires des ingénieurs des mines, suivant le tarif arrêté par le réglement, qui, dans aucun cas, n'en reçoivent pas si leurs opérations ont été faites dans l'intérêt de l'administration, ou pour raison de surveillance et de police publiques.

Le procureur du roi est entendu dans la contestation, et donne ses conclusions sur le rapport des experts, que les juges ne sont point astreints à adopter, si leur conviction s'y oppose. (C. P. C. 323.)

**589.** L'étendue de chaque concession est réglée suivant la nature des mines et suivant les localités, mais sans pouvoir, dans aucun cas, excéder six lieues carrées. (A. 3 *nivôse* an VI.)

**590.** Toute limitation de mine faite administrativement au préjudice des propriétaires d'une autre mine, ceux-ci non entendus, est susceptible d'être querellée devant l'autorité administrative. Peu importe qu'elle ait été faite par lignes droites, d'après les instructions ministérielles; ces instructions ne s'entendent que des terrains à concéder, sans dommage pour les concessions déjà faites.

Les contestations qui s'élèvent sur la propriété ou la limitation des mines acquises par concession ou autrement, doivent être jugées par les tribunaux. (S. 14. 2. 334.)

**591.** Les mines ne sont pas une propriété domaniale; toutefois, l'intérêt public exige qu'on n'attribue pas indistinctement la propriété des mines à celui qui possède le dessus. (574.) C'est au gouvernement qu'il appartient de statuer à cet égard par actes délibérés au conseil d'État, après avoir assuré au propriétaire de la surface une juste et préalable indemnité. Ainsi désintéressé, ce propriétaire n'a plus, à la concession, un droit de préférence, et les mines deviennent, entre les mains du concessionnaire quelconque qui les obtient, des propriétés immobilières nouvelles, auxquelles s'appliquent toutes les dispositions de nos lois civiles sur les immeubles. (S. 10. 2. 177.)

**592.** Le propriétaire d'un terrain peut mettre à prix et vendre valablement les propriétés, droits et facultés qu'il a

sur une mine existante au-dessous du sol. Peu importe que la mine ne puisse être exploitée qu'en vertu d'une concession administrative : la loi réserve au propriétaire, par préférence aux étrangers, des droits et facultés pour l'exploitation qui, ayant un prix, placent les mines dans le commerce, et font que la vente est valable. (S. 20. 1. 75.)

593. La vente de l'exploitation d'une carrière et des ustensiles qui y sont attachés, est une vente mobilière en ce qui touche le droit d'enregistrement, bien qu'il s'agisse de matériaux non extraits. (S. 17. 1. 7.)

594. On ne peut réputer carrière en exploitation dans le sens de la loi du 16 septembre 1807, pour des indemnités, que celle qui offre au propriétaire un revenu assuré, soit qu'il l'exploite régulièrement par lui-même et pour ses besoins, soit qu'il en fasse un objet de commerce, en l'exploitant régulièrement par lui-même ou par autrui. (S. 14. 2. 325.)

595. En cas d'accidens qui auraient occasioné la perte ou la mutilation d'un ou plusieurs ouvriers, faute de s'être conformés aux réglemens, les exploitans, propriétaires et directeurs des mines, pourront être traduits devant les tribunaux, pour l'application, s'il y a lieu, des dispositions des articles 319 et 320 du Code pénal, indépendamment des dommages-intérêts. (S. 13. 2. 276.)

## ARTICLE VII.

### DES COURS D'EAU, Y COMPRIS CEUX DU DOMAINE PUBLIC; DE LEUR RÉGIME, ET DES DROITS DES PARTICULIERS SUR LESDITS.

### § Ier. *Des fleuves et des rivières navigables et flottables.*

596. Les cours d'eau ont plusieurs origines : 1° les mers; 2° les eaux qui s'échappent du sein de la terre,

qu'elles aient ou non un cours extérieur et une existence continuelle; tels sont les sources, les fleuves, rivières, ruisseaux, étangs, puits et fontaines; 3° celles qui proviennent d'une cause accidentelle, comme les pluies et la fonte des neiges et des glaces.

Toutes ces eaux sont ou courantes ou stagnantes, publiques ou privées, et la loi a fixé leur régime en raison de leur origine, de leur nature, et enfin de leur utilité générale et particulière.

597. Par cours d'eau on entend le flux, le mouvement et l'écoulement de l'eau des fleuves, rivières et ruisseaux. On ne doit pas confondre le *cours d'eau* avec le lit qui le reçoit.

598. Les rivières navigables sont celles qui portent des bateaux destinés aux transports publics des voyageurs et des marchandises, ainsi que des bois en trains ou en radeaux. Celles flottables seulement sont celles où l'on jette du bois à bûches perdues, mais qui ne peuvent recevoir que des petits bateaux de pêcheurs et autres semblables : que ces rivières soient naturelles ou faites par artifice, c'est-à-dire établies au moyen de quais, digues, écluses, ou autres ouvrages de la main des hommes, tels que des canaux, elles font toujours, ainsi que les mers et les fleuves, partie du domaine public : et les bras de rivières qui communiquent des uns aux autres sont compris également dans les rivières navigables, afin de maintenir l'ensemble de la navigation, et de prévenir les usurpations et empiétemens qui lui feraient obstacle : c'est pourquoi la loi défend d'en altérer ni détourner le cours, et d'y faire aucune entreprise ni établissement quelconque sans une permission expresse.

599. L'eau considérée comme élément, est, abstraction faite du lit qu'elle doit occuper constamment, indispensable

à la subsistance des hommes et des animaux et à la fertilisation des terres, au commerce et à la guerre; étant encore la force motrice qui fait marcher une grande quantité de machines par lesquelles notre industrie s'accroît et s'enrichit, il n'est permis à personne d'arrêter son écoulement naturel commandé par sa situation et par la force des choses; on peut néanmoins s'en servir pour son usage particulier en la rendant ensuite à son courant naturel; c'est cette distinction et celles des besoins publics que les lois établissent.

« Nul ne peut se prétendre propriétaire exclusif des eaux d'un fleuve, mais tout propriétaire riverain peut y faire des prises d'eau sans en détourner le cours. » (L. 6 *octobre* 1791.)

**600.** Les administrations de département (remplacées aujourd'hui par les préfets) doivent rechercher et indiquer les moyens de procurer le libre cours des eaux, d'empêcher que les prairies ne soient submergées par la trop grande élévation des écluses des moulins, et par les autres ouvrages d'arts établis sur les rivières, et diriger enfin, autant que possible, toutes les eaux de leur territoire d'après les principes de l'irrigation. (*Inst. des* 12 *et* 20 *août* 1790.)

On voit par ce paragraphe que l'usage des eaux courantes est toujours subordonné à l'intérêt général, et qu'elles ne sauraient, par conséquent, tomber ni en convention ni en prescription absolue; à la vérité deux riverains peuvent régler entre eux, par une transaction, le mode selon lequel chacun d'eux jouira des eaux d'une rivière qui borde leurs héritages respectifs : cette transaction est obligatoire pour l'un et pour l'autre, et, en cas de contestation, c'est aux tribunaux seuls à prononcer; mais elle devient nulle relativement au public ou, ce qui est la même chose, rela-

tivement à l'administration qui le représente, et qui en exerce les droits. ( *Henrion de Pansey, comp. des juges de paix.* )

**601.** Les eaux courantes quelles qu'elles soient, excepté les eaux de source qui font partie intégrante des fonds où elles naissent (C. C. 641), étant une propriété publique, et personne ne pouvant s'en attribuer privativement la jouissance irrévocable, au gouvernement seul appartient d'en régler l'usage et de leur donner telle ou telle appropriation qu'il juge plus convenable à l'intérêt général. Aussi comme dispensateur du mode de jouissance, a-t-il le droit d'imposer telles conditions qui lui paraissent devoir être conservatrices de la propriété publique : c'est pourquoi, lorsqu'il est accordé une autorisation de former un établissement hydraulique, même sur une rive non dépendante du domaine public, l'acte de concession exprime toujours que dans aucun temps, ni sous aucun prétexte, le concessionnaire ne pourra prétendre indemnité, chômage ou dédommagement par suite de la destination nouvelle que l'administration jugerait convenable de donner aux eaux pour l'avantage de la navigation, du commerce ou de l'industrie.

Les bras non navigables et les canaux sont considérés comme accessoires des fleuves et des rivières navigables, et font partie, en conséquence, du domaine public (598); mais c'est seulement pour empêcher le détournement des eaux, et leur acquisition par prescription, pour empêcher des entreprises qui refouleraient ou retiendraient les eaux d'une manière nuisible à la navigation, etc. Du reste, les obligations des riverains ne sont pas les mêmes, car ils restent toujours propriétaires de leurs rives.

**602.** La propriété des fleuves et rivières navigables appartenant à l'État emporte de plein droit celle de leur lit,

mais si elles abandonnent leur cours pour s'en former un autre, le propriétaire du terrain nouvellement occupé n'en perd pas la propriété; il peut prendre comme indemnité l'ancien lit, sans y être tenu; il peut n'en accepter que la jouissance seulement, en se réservant le droit de reprendre son héritage si le fleuve venait à changer de nouveau son cours.

Dans le cas où ces rivières appartiendraient à des particuliers, la cession ne peut se faire qu'à la charge par les riverains réclamans de produire leur titre de propriété; la possession, quelque ancienne qu'elle soit, ne suffisant pas (C. C. 541. 2227), puisqu'on ne prescrit pas contre un titre.

**603.** Les rivières n'appartiennent au domaine public qu'à partir des lieux où elles deviennent navigables et flottables; en deçà elles appartiennent aux propriétaires riverains (C. *de* C. 29 *juin* 1813, 23 *août* 1819), qui ne peuvent cependant les détourner en tout ni en partie (L. 20 *août* 1790. C. C. 714). Ainsi on ne peut y ouvrir ni tranchées, ni fossés, ni canaux, sans l'autorisation de l'autorité administrative. (*C. d'État,* 22 *janvier* 1824.)

**604.** L'administration peut faire des concessions pour l'usage des eaux qui sont comprises dans le domaine public; elle peut, par exemple, abandonner la jouissance totale d'une rivière navigable et flottable, autoriser et affermer la pêche, le tirage du sable, etc., etc., le placement pour un temps limité, ou la station momentanée d'usines, de bâtimens de bains et autres sur bateaux, etc. Mais, dans tous les cas, ces concessions ne doivent jamais apporter d'obstacles, ni gêner en rien la navigation.

**605.** Il résulte des deux articles qui précèdent, que, pour quelque motif que ce soit, un propriétaire ne peut entreprendre sans autorisation aucune construction ni ou-

vrage quelconque sur les bords d'une rivière navigable, encore bien que ces travaux eussent pour but de le garantir de l'invasion des eaux. (O. 23 *janvier* 1820.)

**606**. La défense de faire aucune entreprise sur les rivières navigables et flottables n'empêche pas d'y puiser de l'eau, d'y laver et d'y abreuver des bestiaux, sans pouvoir cependant passer sur l'héritage riverain dont on n'est pas propriétaire, ou pour lequel le propriétaire n'a pas donné la faculté du passage.

**607**. Les rivages, lais et relais de mer, restant dépendans du domaine public (C. C. 538), les riverains n'y ont aucun droit, autres que ceux qui leur sont concédés par le gouvernement (L. 16 *septembre* 1807), ou ceux qui leur seraient acquis par trente années de jouissance sans trouble, ce qui leur en assurerait la possession au préjudice du domaine public. (602.)

**608**. Est réputé rivage sur l'Océan tout ce que le plus haut flot de mars peut couvrir; quant à la Méditerranée, on doit suivre ce que prescrivent les lois romaines. (*Merlin, rivages de la mer.*) « Sera réputé bord et rivage de la mer tout ce qu'elle couvre et découvre pendant les nouvelles lunes, et jusqu'où le grand flot de mars se peut étendre sur les grèves. » (O. *de* 1681.) La loi romaine définit ainsi le rivage de la mer : *Litus est quò usque maritimus fluctus pervenit.* Le rivage est l'espace qui peut être atteint et mouillé par le flot le plus avancé.

**609**. Comment se fait-il que les relais de la mer soient attribués au domaine, par exclusion des propriétaires riverains (C. C. art. 538), tandis que la chance d'envahissement des propriétés riveraines, par les eaux de la mer, est à la charge du propriétaire, et tandis que l'administration fait contribuer les propriétaires riverains par les

travaux tendant à empêcher les envahissemens de la mer, et, par suite, à favoriser les lais et relais? (*Diss.* S. 20. 2. 88.)

**610.** Les îles sont des portions de terres entièrement entourées d'eau; ces îles, les îlots et atterrissemens qui se forment dans le lit des fleuves ou rivières navigables ou flottables, appartiennent à l'État, s'il n'y a titre ou prescription contraire. (C. C. 560.)

Néanmoins, si une rivière ou un fleuve, en formant un bras nouveau, coupe et embrasse le champ d'un propriétaire riverain et en fait une île, ce propriétaire conserve la propriété de son champ, encore que l'île se soit formée dans un fleuve ou dans une rivière navigable ou flottable. (*Id.* 562.)

Si cette rivière se forme un nouveau cours en abandonnant son ancien lit, les propriétaires des fonds nouvellement occupés, prennent, à titre d'indemnité, l'ancien lit abandonné, chacun dans la proportion du terrain qui lui a été enlevé. (*Id.* 563.)

D'après l'esprit de cet article, les propriétaires de terrains inondés, pendant un temps quelconque, en conservent la propriété, non-seulement lorsqu'il y est resté des mottes fermes, mais même lorsque la submersion a été complète. (*Merlin.* Voyez *mottes fermes.*)

**611.** L'arrêt du conseil du 9 novembre 1694, qui ordonne l'exécution de l'édit de décembre 1693, contre des possesseurs d'îles dans la Garonne, restreint la propriété de l'État aux rivières flottables par radeaux, et en exclut conséquemment celles qui ne le sont qu'à bûches perdues; d'ailleurs l'art. 538 du Code civil est conforme. (C. C. 22 *août* 1823. *C. d'État,* 21 *février* 1822.)

**612.** Lorsqu'une rivière est déclarée navigable et flot-

table, les riverains perdent la possession du lit et tous les avantages qui en dérivent, tels que le droit d'y pratiquer des prises d'eau pour l'irrigation de leurs propriétés, celui de pêche dont ils jouissaient le long de leur rive, etc. (C. C. 538. 644. 714.)

Il est payé alors aux riverains une indemnité proportionnée aux dommages qu'ils éprouvent, laquelle indemnité est réglée conformément aux dispositions de la loi du 16 septembre 1807 : mais il n'est point dû d'indemnité à raison du lit de cette rivière, parce que l'écoulement de l'eau, constituant une servitude naturelle dérivant de la situation des lieux (C. C. 640), chacun est obligé de la souffrir ; mais il en est dû pour les chemins de halage. (D. 22 *janvier* 1808.)

**613.** Il ne peut être établi aucun pont sans l'autorisation du gouvernement, qui détermine le temps de la jouissance des entrepreneurs et la taxe du péage : à l'expiration de cette jouissance, les ponts sont réunis aux domaines publics, s'ils ne sont pas propriété communale. (L. 14 *floréal* an X.

**614.** Les canaux d'irrigation sont des tranchées faites dans des prairies ou dans des terrains arides, pour y amener les eaux d'un fleuve ou d'une rivière, et leur limon, afin de les fertiliser.

Ces sortes de travaux, aucune prise d'eau ni dérivation de tout ou de partie d'une rivière navigable et flottable ou des ruisseaux publics, ne peuvent se faire que par suite d'une autorisation, et en suivant le niveau qui aura été déterminé, sauf les contrevenans à être condamnés à réparer les choses à leurs dépens. (C. C. 643-44. A. D. 19 *ventôse* an VI. O. R. *de* 1669.)

**615.** Lorsque, la permission accordée, les concessionnaires n'exécutent pas exactement les conditions qui leur ont

été imposées, et notamment celles relatives à la conservation des droits des riverains, les préfets peuvent révoquer la concession.

**616.** Quoique hors du domaine public, les canaux d'irrigation sont considérés comme d'une utilité publique, et sont placés, en conséquence, sous l'administration et la surveillance de l'autorité locale, pour tout ce qui tient au mode de la construction, réparation et curage.

**617.** Lorsque l'État creuse un canal, il doit payer le terrain occupé, puisqu'il en devient propriétaire : c'est le préfet qui décide l'établissement des chemins de halage et qui en fixe la largeur, sauf recours au ministre de l'intérieur, et, en définitive, au conseil d'État, sur les réclamations des riverains, soit en réduction de largeur, soit pour d'autres causes; mais en attendant la décision, les riverains doivent toujours fournir la largeur prescrite par les ordonnances (625); et lorsque l'autorité supérieure a confirmé l'arrêté du préfet, toute contravention est punie par les tribunaux. (C. *de* C. 22 *juillet* 1824.)

**618.** Une ordonnance royale qui autorise, dans l'intérêt de la navigation, des travaux à faire dans le bras d'une rivière navigable, ne peut être attaquée par la voie contentieuse, sauf à la partie plaignante à poursuivre une action en dommage contre l'entrepreneur desdits travaux. (O. 6 *septembre* 1825.)

**619.** Les canaux consacrés à la navigation ou au flottage appartiennent à l'État, ou aux compagnies autorisées par lui à les établir, et les droits en sont déterminés par la concession même.

**620.** Les canaux d'Orléans et de Loing sont propriété du domaine; nul ne peut en détourner les eaux, à moins de concession. (S. 13. 2. 368.)

**621**. Les propriétaires riverains du Rhône sont soumis à des réglemens particuliers, ils ne peuvent faire des prises d'eau et planter des arbres qu'avec autorisation ; ils sont, de plus, soumis à des travaux personnels, en cas de danger. (S. 14. 2. 136.)

**622**. Un arrêté d'un préfet, portant réglement pour l'usage des eaux d'un ruisseau, sollicité par les riverains, et approuvé par le ministre de l'intérieur, ne peut être attaqué par un seul des propriétaires riverains, s'il n'a un titre pour prétendre plus que les autres à la jouissance des eaux. (S. 17. 2. 180.)

**623**. Lorsqu'un propriétaire a établi une dérivation de cours d'eau, au moyen d'une rigole, pour arroser, s'il arrive que l'un des prés inférieurs soit vendu, la rigole, quoique pratiquée pour l'usage de plusieurs prairies, ne peut être réputée commune entre les propriétaires des diverses prairies ; c'est une véritable servitude établie sur le pré supérieur ; si donc elle est apparente ou fondée en titre, elle ne peut être réclamée par voie d'action possessoire. (S. 14. 1. 153.)

**624**. Lorsqu'il s'agit de construire des digues à la mer, ou contre les fleuves et rivières, navigables ou non, et que la nécessité en est constatée légalement, la dépense en est supportée par les propriétaires protégés, dans la proportion de leur intérêt aux travaux ; et si le gouvernement croit juste et utile d'accorder des secours sur les fonds publics, la contribution proportionnelle des propriétaires est diminuée de la somme accordée.

Quant aux dépenses d'entretien et de réparation des mêmes travaux, ou curage de canaux qui sont en même temps de navigation et de desséchement, les réglemens d'administration fixent la part contributive du gouverne-

ment et des propriétaires ; il en est de même lorsqu'il s'agit de levées, de barrages, de pertuis, d'écluses, auxquels des propriétaires de moulins seraient intéressés. (*Voyez*, sur cet objet, la *loi du* 16 *septembre* 1807.)

§ II. *Du marchepied et des chemins de halage.*

**625.** Il doit toujours être réservé des chemins le long des bords des rivières navigables, pour faciliter la navigation et le halage des bateaux ; c'est ce qu'on appelle *marchepied et chemins de halage;* ils doivent être de la largeur prescrite par les divers réglemens de localité. (C. C. 556.)

Quelquefois les localités exigent une largeur de 9,75 (30 p.); mais elles sont généralement fixées à 7,80 (24 pieds.) (O. 1669.) Ces chemins doivent être établis même sur les deux rives, si le besoin l'exigeait, c'est-à-dire si le tirage avait lieu des deux côtés, et se trouvent restreints à 3,25 (10 p.) sur chaque rive, tant qu'il n'y a pas de tirage de chevaux d'établi. (D. 16 *messidor* an XIII.)

Ces largeurs sont fixées entre l'élévation des basses et des hautes eaux. (C. 24 *décembre* 1818.)

On ne peut y planter d'arbres, ni faire de clôture ou haie à plus de 9,75 (30 p.), du côté que les bateaux se tirent, et 3,25 (10 p.) de l'autre bord. (A. 22 *janvier* 1808.)

**626.** L'article 7 de l'ordonnance de 1669 est applicable à toutes les rivières de l'État, même à celles qui ne sont devenues navigables que depuis l'ordonnance : en conséquence, tous les propriétaires sont tenus de l'obligation relative aux chemins de halage (sauf indemnité). (S. 8. 2. 100.)

**627**. Le décret du 22 janvier 1808, qui accorde une indemnité aux propriétaires contraints à fournir un chemin de halage lorsque la navigation est établie sur une rivière, ne doit-il pas s'étendre à tous les cas futurs, où le propriétaire sera tenu de fournir un nouveau chemin, ou de fournir un nouveau terrain, par l'effet de l'envahissement de la rivière?

Serait-il équitable que le fisc s'enrichît par la formation successive d'une île dans une rivière, tandis que le propriétaire riverain, dont la rivière envahit le terrain (en délaissant ou formant l'île), serait obligé de fournir, sans indemnité, un nouveau chemin de halage? (*Diss*. S. 20. 2. 87.)

**628**. Si le service n'en souffre pas, l'autorité administrative a le droit de restreindre la plage de 24 pieds, pour chemin de halage, s'il y a des murs de clôture, des haies vives, des travaux d'arts ou des maisons à détruire. (Décr. 22 *janv*. 1808.)

**629**. La propriété des riverains des fleuves et rivières navigables et flottables s'étend jusqu'au flot, quand même les eaux se seraient retirées d'une rive, pour se porter sur la rive opposée; ils sont seulement tenus de laisser à la navigation les chemins du halage ou marchepied qui lui sont nécessaires, sans pour cela cesser d'être propriétaires de ces chemins, dont ils peuvent se servir lorsque la navigation n'a pas lieu. (C. C. 639-49-50. Décr. 22 *janvier* 1808.)

**630**. Les chemins de halage doivent suivre les variations de la rivière; si les flots viennent à l'empiéter, les riverains doivent en fournir un autre, et souffrir le reculement; mais si, au contraire, l'eau se porte sur la rive opposée, et qu'il se forme un atterrissement, la propriété s'accroît d'autant. (C. C. 556-57.)

631. L'obligation imposée aux riverains de fournir les marchepied et chemin de halage constitue une servitude, mais non une expropriation ; ils ne doivent ces chemins que dans les dimensions fixées par les ordonnances de 1669, et dans l'état actuel du fleuve ou de la rivière navigable, soit qu'ils aient profité d'une alluvion, soit que l'action des eaux ait enlevé une portion de rive (O. 4 *juillet* 1827) ; mais comme une servitude ne saurait être établie que dans des cas déterminés, dans lesquels celui de l'utilité générale est compris (C. C. 649), il faut que le besoin de la navigation publique soit bien constaté ; et comme elle ne saurait être aggravée (C. C. 702), un particulier soumis à cette servitude peut refuser à toute autre personne la faculté de se servir du chemin, et nul ne serait fondé à y passer sous le prétexte qu'elle est due ; car la servitude est spécialement attribuée au service de la navigation et du flottage, et rien au-delà ne peut être exigé. Il y a plus, la navigation elle-même ne peut y former, sans indemnité d'expropriation pour cause d'utilité publique, des établissemens fixes, ni quais, ports d'abordage, dépôts et autres, ni planter des pieux, construire des baraques, ni enfin aucuns ouvrages à demeure. (C. *de* C. 14 *mai* 1823.)

632. On ne peut, contre la volonté du propriétaire, convertir un terrain, destiné au halage, en un port fixe d'abordage. (O. 26 *août* 1818.)

633. L'obligation consacrée par l'ordonnance de 1669 et par le Code civ., de laisser sur le bord des rivières navigables un chemin pour le halage des bateaux, n'est qu'une servitude pour le propriétaire riverain ; ce n'est point une expropriation, le propriétaire peut donc s'opposer à ce que, dans l'intérêt d'un tiers, il soit formé un port fixe d'abordage le long du chemin de halage.

Les bateliers peuvent s'arrêter partout où le besoin de

la navigation l'exige ; mais ils ne peuvent donner aucune fixité à leurs abordages le long des chemins de halage.

Au surplus, une telle contestation est placée dans les attributions du conseil de préfecture, par la loi du 23 floréal an x. (S. 18. 2. 322.)

**634.** Les propriétaires d'héritages qui aboutissent aux rivières navigables sont tenus, comme ils l'étaient par le passé, de laisser un espace de 24 pieds en largeur pour chemin de halage. (Art. 7, titre 28, ordonnance de 1669.) Ils ne peuvent avoir d'arbres, haies ou clôtures quelconques plus près de 30 pieds du côté que les bateaux se tirent, et 10 pieds de l'autre bord (625), à peine de 500 fr. d'amende et de confiscation des objets saisis en contravention. (S. 8. 2. 100.)

**635.** Tous les propriétaires riverains des rivières flottables à bûches perdues, doivent laisser 1,30 (4 p.) de largeur de marchepied le long des bords. (C. C. 650; L. 13 *niv.* an v; D. 22 *janv.* 1808.)

**636.** Les îles, soit qu'elles appartiennent à l'État ou à des particuliers, doivent aussi le marchepied et le chemin de halage; il faut donc que les riverains les laissent, comme les propriétaires des autres rives, à la disposition de la navigation ; c'est une conséquence de leur position : ils ne peuvent donc y planter ni arbres ni haies, creuser des fossés, ni élever de clôtures plus près des bords que de 9,75 (30 p.); mais ces chemins ne sont toujours dus que si le besoin de la navigation l'exige, et s'il y a contestation sur cette nécessité, c'est le préfet qui décide.

**637.** C'est la navigation qui paie l'entretien des chemins de halage et du marchepied, quoique les particuliers qui les fournissent en restent propriétaires. (L. 30 *floréal* an x.)

**638.** Quoique ces chemins soient entretenus par le gouvernement, le sol n'en appartient pas moins jusqu'au flot, aux riverains (637), de telle sorte que si la rivière cessait d'être navigable ou changeait de cours, ils en reprendraient la jouissance; par la même raison, ils peuvent toujours en jouir pendant les intervalles de la navigation, pourvu qu'ils n'en changent pas la destination. (O. 26 *août* 1818.)

**639.** Est-il vrai qu'après avoir fait à un chemin de halage, les réparations nécessaires pour l'utilité du public navigateur, l'administration puisse faire supporter une bonne part des dépenses au propriétaire riverain, sous prétexte que ces réparations, dont il ne se souciait pas du tout, sont par lui préservatives de dommages pour son terrain? (S. 20. 2. 216.)

### § III. *Des sources, des rivières et cours d'eau non navigables ni flottables.*

**640.** Le lit des rivières qui ne sont ni navigables ni flottables, n'appartient pas à l'État. (O. 10 *août* 1828.)

**641.** Toutes les eaux qui ne sont pas une dépendance du domaine public, peuvent être employées par les riverains.

En conséquence de cette faculté, celui dont la propriété borde une *eau courante*, autre que celle qui est déclarée dépendance du domaine public par l'art. 538 du Code civil, peut s'en servir à son passage pour l'irrigation de ses propriétés, tant en y faisant des rigoles ou des bassins pour arroser, que pour ses besoins domestiques seulement, mais sans pouvoir la détourner; car alors il priverait le propriétaire de la rive opposée des avantages qu'il doit en retirer, ainsi que lui. Ainsi, celui dont cette eau traverse l'héritage, peut même en user entièrement à son gré dans l'intervalle

qu'elle y parcourt, mais à la charge de la rendre, à la sortie de ses fonds, à son cours ordinaire (C. C. 644); c'est-à-dire qu'il peut faire des saignées en tous sens pour fertiliser son terrain, l'employer à faire mouvoir des moulins, à former des bassins, des viviers, des réservoirs, etc., enfin, la consacrer à tous les usages qui lui conviendront, sans autre condition que de ne pas la rendre sale, malsaine ou corrompue. (L. 6 *octobre* 1791.)

**642.** Le propriétaire d'un fonds traversé par une eau courante, peut faire sur son terrain toutes constructions qu'il juge convenables, tendantes à diminuer, pour sa propre utilité, le volume de l'eau, au préjudice des héritages inférieurs; à cet égard, il n'a d'autre obligation que celle de ne pas absorber toute l'eau, pour qu'il puisse la rendre à son cours ordinaire à la sortie de ses domaines. (S. 7. 1. 470.)

**643.** Les dispositions de l'art. 644 du Code civil, qui veut que celui dont la propriété borde une eau courante puisse s'en servir à son passage pour l'irrigation de ses propriétés, ne sont pas applicables à une eau courante conduite à un moulin dans une béalière ou bief appartenant au propriétaire du moulin. (S. 16. 1. 374.)

**644.** Celui qui a une source dans son fonds, peut, comme celui qui reçoit naturellement des eaux, en user à sa volonté (C. C. 641), soit pour son utilité, soit pour son agrément, quand même il en résulterait un dommage pour des tiers; car on n'est pas répréhensible en usant à son gré de sa propriété, quand c'est pour son utilité et non pour nuire aux voisins. (52.)

Ici la source doit s'entendre également de la fontaine, car la première désigne le point d'où l'eau surgit, *est caput aquæ;* et si l'eau est prise à une fontaine, la source est la

fontaine elle-même, *caput ipse aquæ fons*. Si on la dérive d'une mare, d'un étang, d'un ruisseau, d'une rivière, d'un chemin, etc., le chemin, la rivière, le ruisseau, etc., sont considérés comme la source.

**645**. Les rives des ruisseaux, des fossés et des rivières non navigables ou flottables, les îles et atterrissemens qui s'y forment appartenant aux propriétaires riverains (C. C. 561), ils ont la charge du curage jusqu'au milieu du lit; ils jouissent du droit de pêche, et paient la contribution foncière en raison de cette jouissance ou plutôt de cette propriété.

**646**. Un fossé, ou réputé tel, creusé et entretenu pour délimiter un héritage, est un ouvrage par lequel les eaux arrivent et s'écoulent naturellement sur la propriété; ensuite il est creusé, comme embranchemens de ces fossés, des rigolles ou canaux qui distribuent les eaux qu'ils reçoivent, à une usine ou à tout autre établissement; les travaux étant faits sur la propriété particulière qui distribue ces eaux pour son usage, on ne peut les contester, quand bien même le propriétaire, pour aider à l'arrivée de ces eaux, aurait agrandi ou régularisé les fossés qui les conduisaient d'abord sur son terrain, parce que c'est l'effet ordinaire du curage, qui, d'ailleurs, est à sa charge, puisqu'il profite de ces eaux.

**647**. Les eaux sont, notamment dans les campagnes, un objet continuel d'altercations entre les propriétaires qui veulent ou les recevoir ou les détourner dans l'intérêt de leurs héritages: il importe donc de bien déterminer les droits de chacun, dût-on même reproduire quelques dispositions législatives lorsqu'elles s'appliquent à plusieurs sortes de cours d'eau.

Les eaux de sources et de pluies, considérées comme

élément, ne peuvent jamais être, non plus que l'air, la matière d'une propriété exclusive (88); mais elles deviennent propriété *par accession*, ainsi que les pigeons, les abeilles, etc. (62. 946-53-4), lorsque la source provient du fonds, et que les eaux de pluies y ont été recueillies et rassemblées par quelque industrie, et détournées des chemins vicinaux sans réclamation de la part des propriétaires inférieurs; enfin, lorsqu'elles viennent à se concentrer d'une manière quelconque dans un héritage particulier; car alors elles se confondent et s'identifient avec le fonds.

Ce propriétaire peut donc retenir cette eau dans des bassins, citernes ou réservoirs, la conduire par des tuyaux, aqueducs ou autrement, sans être obligé de rendre compte à personne de l'usage qu'il en fait, à moins que le propriétaire inférieur n'ait acquis des droits sur ces eaux ou sur le *trop-plein*, soit par titre, soit par prescription. (C. C. 641.)

**648**. Mais il est à remarquer que cette prescription ne peut s'acquérir que par une jouissance non interrompue de trente années; et cette jouissance seule ne suffirait pas, si le propriétaire du fonds inférieur n'avait *fait et terminé des ouvrages apparens*, destinés à faciliter la chute et le cours d'eau dans sa propriété; et c'est de cette époque seulement que doivent dater les trente ans de jouissance non interrompue. Or, lorsqu'il n'a été fait aucuns travaux apparens, les eaux que l'on reçoit n'étant que le résultat de la situation naturelle des localités, le propriétaire de l'héritage supérieur peut en user et les détourner à sa volonté, quand l'inférieur les recevrait ainsi de temps immémorial. (C. C. 642.)

**649**. Il résulte de cette disposition précise, que le propriétaire supérieur doit prendre la précaution d'interrompre la possession trentenaire de l'inférieur, par une significa-

tion contre ses travaux, avec déclaration qu'ils ne pourront servir à l'établissement de la prescription, s'il veut rester le maître de disposer de ses eaux dans un temps plus éloigné.

**650.** Néanmoins, le propriétaire du fonds peut être privé de son droit d'en détourner le cours, lorsque l'exercice n'en est dicté que par une malice évidente, *malitiis non est indulgendum*.

**651.** Ce droit cesse encore, lorsqu'une commune ou même un simple hameau a intérêt à ce qu'il n'en use pas (C. C. 643); mais alors la loi accorde une indemnité au propriétaire et aux riverains, laquelle est proportionnée au tort qu'ils en éprouvent. Ce sont les tribunaux qui prononcent sur cette nécessité et qui fixent l'indemnité.

**652.** On ne pourrait pas interdire ce droit en faveur d'une propriété communale; il faut que l'eau soit utile à la majorité des habitans du hameau ou du village, pour le puisage, le lavage, l'irrigation des terres, l'exploitation des usines, etc.

**653.** Ainsi, en règle générale, le propriétaire d'une eau de source, après s'en être servi pour son usage particulier, ne peut jamais la détourner au préjudice du bien public. Ainsi, si cette eau est nécessaire pour faire tourner des moulins à farine, qui servent à la nourriture de la ville ou du village voisin, ou dans tous les autres cas qui intéressent le public, il ne pourra détourner sa source, ni la retenir pour d'autres usages, parce que l'intérêt public doit toujours l'emporter sur l'intérêt particulier, *salus populi suprema lex esto*. Aussi la loi n'autorise-t-elle presque jamais un détournement complet et perpétuel. (*Cour d'Angers, 4 janvier* 1809.)

654. Le droit du propriétaire de la source est, comme on vient de le voir, parfaitement établi par les art. 641 et 642 du Code civil ; il peut user et même *abuser* de ses eaux comme il l'entend (51) ; mais la situation de celui qui reçoit les eaux de la seconde main est tout-à-fait précaire, et il est bon d'en faire l'observation pour prémunir les acquéreurs de propriétés, qui recevraient les eaux d'une source supérieure ; car les propriétaires de ces sortes de biens peuvent bien, en effet, user de ces eaux dans l'intervalle qu'elles y parcourent, mais à la charge de les rendre, à la sortie de ces fonds, à leur cours ordinaire. (C. C. 644.)

655. Et s'il s'élève une contestation entre les propriétaires auxquels ces eaux peuvent être utiles, les tribunaux, en prononçant, doivent concilier l'intérêt de l'agriculture avec le respect dû à la propriété ; et, dans tous les cas, les réglemens particuliers et locaux sur le cours et l'usage des eaux doivent être observés. (C. C. 645.)

Mais cette latitude, laissée aux tribunaux, n'offre aucune sécurité au propriétaire qui reçoit les eaux de la source supérieure, et qui peuvent lui être enlevées sous le prétexte de l'intérêt de l'agriculture : c'est du moins ce qu'il peut craindre d'une législation indécise qui enfante souvent des jugemens contradictoires sur la même matière. (*Voyez* à ce sujet deux arrêts tout-à-fait contradictoires de la Cour de cassation sur la même espèce, et cités par *Fournel*, *Traité du voisinage*, l'un du 7 *avril* et l'autre du 15 *juillet* 1807.)

656. Les eaux ne s'absorbant presque jamais dans le lieu de leur naissance ou de leur rassemblement, il leur faut une issue sur les fonds inférieurs, et cette direction provient ou de la nature des lieux, ou d'une longue possession, ou d'une convention particulière.

Lorsque par la situation respective des lieux, la nature

elle-même a indiqué le passage et l'écoulement des eaux, le propriétaire de l'héritage supérieur n'a pas besoin d'autre titre que la localité, même pour contraindre le propriétaire inférieur à recevoir ses eaux; car c'est une servitude naturelle. (C. C. 640.)

657. Mais cette servitude n'existe en effet que lorsque les eaux ont un cours perpétuel, qui coule naturellement sans que la main de l'homme y ait contribué (C. C. 640); car cet assujettissement du fonds inférieur ne lui est imposé que pour des eaux naturelles, et non pas pour celles qui seraient rassemblées par des moyens mécaniques ou autres, qui en augmenteraient le volume.

658. Il n'est jamais permis au propriétaire supérieur d'envoyer à l'inférieur des eaux gâtées et corrompues (641); car le droit d'user de ces eaux ne va pas jusqu'à rendre insupportable à ce dernier, la servitude naturelle que sa situation lui impose : ainsi le propriétaire du fonds supérieur ne doit rien faire qui puisse dénaturer ni altérer la qualité de l'eau qu'il transmet. (52.)

659. Lorsque, par l'effet d'une servitude conventionnelle ou légale, le propriétaire du fonds supérieur obtient l'écoulement de ses eaux par l'héritage inférieur, dans le but de les transmettre à une propriété dont il est également propriétaire, et qu'il a, par conséquent, intérêt à s'assurer la conservation de ces eaux pendant leur passage sur le fonds intermédiaire, il lui est permis de placer des tuyaux de grès, de plomb, ou d'autres matières, d'établir des pierrées, et enfin de prendre toutes les mesures convenables pour qu'elles parviennent à leur destination, et en plus grande quantité possible, pourvu, toutefois, que ces travaux ne portent aucun dommage à l'héritage qui les reçoit transitoirement. (54.)

**660.** L'écoulement des eaux supérieures est quelquefois une charge et une servitude, mais c'est souvent aussi un avantage pour l'héritage inférieur ; dans le premier cas, le propriétaire inférieur peut refuser une issue à ces eaux en les envoyant vers l'endroit d'où elles dérivent, 1° si la situation respective des lieux ne le soumet pas à la *servitude naturelle ;* 2° s'il n'existe aucun titre qui autorise le passage ; 3° si, dans le cas d'un titre, la libération a été acquise par la prescription : or, ici la prescription s'acquiert par la discontinuation, pendant trente ans, de l'écoulement des eaux, à moins qu'il ne soit survenu dans la source quelque tarissement qui explique cette interruption ; 4° et enfin, si le propriétaire supérieur envoie les eaux, non pas dans leur état naturel, mais avec tumulte et violence, ou corrompues et infectées ; en un mot, d'une autre espèce que celles qu'il reçoit lui-même. (641.)

**661.** Le propriétaire qui jouit d'une *prise d'eau* sur l'héritage voisin, a le droit de surveiller les canaux, rigoles, pierrées, aqueducs ou canaux, les réservoirs et regards, pour les nettoyer au besoin et prévenir les ruptures et les dégradations, et les réparer à temps : en conséquence, le propriétaire de l'héritage assujetti ne peut lui refuser le passage nécessaire pour l'exécution de ces divers travaux, et l'emplacement convenable pour déposer les matériaux que les ouvriers peuvent employer journellement (659) ; mais le tout sous la condition équitable d'une indemnité, pour le dommage que ces ouvrages causeraient.

**662.** Quant au curage, les terres et immondices qui en proviennent peuvent être jetées momentanément sur le sol de l'héritage même, parce qu'il ne serait guère possible de faire autrement ; mais sous la condition de les faire enlever promptement, et encore à la charge de payer le loyer de leur séjour, si le propriétaire l'exigeait.

**663.** Le propriétaire par titre d'un droit d'aqueduc, ne peut user de son droit que dans les termes énonciatifs du titre de la servitude ; et s'il y a quelque ambiguité dans ce titre, elle s'explique toujours en faveur de l'héritage asservi (9. 46) ; mais le propriétaire inférieur est tenu de se soumettre entièrement aux conditions consenties, soit par lui, soit par ses auteurs ; car les obligations de servitude se transmettent comme la propriété elle-même. (62.)

**664.** Celui qui réunit tout à la fois dans un bassin, et les eaux des sources qui surgissent dans son fonds, et les eaux d'une rivière qui traverse ses héritages, soit pour le besoin de ses usines, soit pour l'irrigation de ses propriétés, ne peut être inquiété dans sa jouissance par les propriétaires des terrains et usines inférieurs, s'il est établi 1° qu'il n'absorbe pas les eaux en totalité ; 2° qu'il les rend à la sortie de ses fonds à leur cours naturel ; 3° qu'il n'en jouit que comme par le passé, et par suite d'une longue possession, non contredite par une possession contraire de trente années. (C. C. 641-44. C. d'Ét., 4 *juin* 1830.)

**665.** Le propriétaire d'une source souterraine peut-il en couper les veines, alors même que cette source fournit aux habitans d'une commune l'eau qui leur est nécessaire? — En d'autres termes, l'art. 643, C. C., est-il, en ce cas, restrictif du droit que l'art. 552 reconnait au propriétaire du sol, d'y faire toutes les fouilles qu'il juge à propos? (*Résolution négative.*)

Un propriétaire avait, en fouillant dans son champ, détourné les eaux d'une fontaine, reconnue par l'autorité administrative, nécessaire aux besoins d'une commune. — Réclamation. — La Cour roy. de Metz déboute la commune. (Jug., 16 *nov.* 1826.) — Pourvoi. — La Cour de cassation décide ainsi (29 *nov.* 1830) : Attendu que l'article 643 est limitatif, qu'il ne s'applique qu'aux sources qui coulent

dans une propriété supérieure, soit qu'elles y naissent, soit qu'elles la traversent; que cet art. ne peut s'appliquer aux veines souterraines qui seraient coupées par un propriétaire, sans intention de nuire, et par suite de fouilles qu'il juge à propos de faire. — Rejette le pourvoi.

**666.** Le propriétaire du terrain qui renferme une source n'est pas plus affranchi que les inférieurs de la surveillance de la police administrative, et il ne pourrait donner, non plus qu'eux, une élévation ou une direction à ses eaux, qui causeraient des dégradations ou des inondations; il doit, à cet égard, observer les réglemens qui déterminent le mode d'exécution de son droit. (C. C. 544.)

**667.** Lorsque vous avez transporté votre propriété par une vente, un échange, une donation, ou tout autre contrat valable, vous ne pouvez ensuite changer l'état des choses, puisqu'elles auraient passé dans les mains de l'acquéreur telles qu'elles se trouvaient au moment du contrat, qui n'aurait pas eu lieu s'il avait présumé qu'elles dussent changer de nature; ainsi, le propriétaire d'une ferme, en vendant ou louant un moulin alimenté par les eaux, ne peut ensuite les détourner, quoique le contrat ou le bail ne stipulerait rien à cet égard : il en est de même dans tout autre cas semblable. (C. C. 692-13-14.)

**668.** Les eaux pluviales et les eaux vagues, dites *eaux vicinales*, qui coulent sur la voie publique, suivent le même régime que les sources, à quelques modifications près : celui qui les reçoit le premier, est le maître d'en disposer à son gré; il peut les retenir, lors même qu'elles auraient coulé de temps immémorial, pourvu qu'il les rende à leur cours naturel, s'il en reste, et qu'il ne dégrade et n'embarrasse pas les chemins publics; il peut encore les laisser couler, lors même que de tout temps il les aurait retenues.

669. Lorsque le canal qui conduit les eaux aux moulins est naturel, les riverains ont le droit d'y faire des saignées pour l'irrigation de leurs terres ; mais lorsqu'il est construit de main d'homme, il devient une propriété particulière sur laquelle ils ne peuvent rien entreprendre.

670. L'eau qui coule dans un canal creusé par un propriétaire sur son fonds n'est point une eau courante, dans le sens de l'art. 644 du Code civil : ce canal est une propriété privée ; il ne peut être, contre le gré du propriétaire, assujetti à l'usage des riverains, encore que cet usage ne nuise point au propriétaire, et que ce soit dans l'intérêt de l'industrie. (S. 19. 1. 168.)

671. L'art. 644 du Code civil, qui permet à celui dont une eau courante traverse la propriété, d'utiliser cette eau suivant son bon plaisir, à la seule charge de la rendre à son cours ordinaire à la sortie de son fonds, ne s'applique point à l'eau d'un canal creusé de main d'homme, et qui appartient à un autre propriétaire qu'à celui du fonds que l'eau traverse. Dans ce cas, le propriétaire du fonds traversé ne peut faire dans le canal aucune prise d'eau, ni constructions quelconques qui seraient dommageables au propriétaire du canal. (S. 14. 2. 6.)

672. Toutes les eaux qui tombent naturellement ou par l'effet des ouvrages d'art, soit dans leurs canaux, soit dans leurs rigoles nourricières, soit enfin dans les réservoirs ou étangs, seront en entier à la disposition des canaux, nonobstant tous usages contraires. Il est défendu d'en détourner les eaux, à moins de concession (toujours révocable). (S. 13. 2. 368.)

673. Les canaux forment une propriété d'espèce particulière dans les mains des compagnies auxquelles ils sont vendus par l'État. La société, qui en est propriétaire, ne

peut changer la destination primitive des canaux, ni céder ou transporter tout ou partie de son droit. (S. 10. 2. 284.)

**674.** Le rétablissement dans leur état primitif de canaux destinés à préserver une commune de l'inondation, est à la charge des riverains, lorsqu'il est reconnu que l'encombrement de ces canaux provient de leur fait. (S. 18. 2. 85.)

**675.** Un torrent est un cours d'eau impétueux et momentané, avec intermittence de crues et de dessèchement. Le Code civil ne mettant pas les torrens dans la classe des rivières navigables et flottables (C. C. 538), il les laisse, par conséquent, dans celle des eaux patrimoniales, qui appartiennent aux propriétaires riverains. (C. de cass. 21 *février* 1810.)

**676.** L'art. 640, Code civil, qui défend au propriétaire inférieur toute construction de digue qui empêche l'écoulement des eaux, n'a trait qu'aux eaux pluviales; il ne s'applique point aux eaux des torrens et des fleuves : ainsi le propriétaire inférieur a le droit de construire des digues pour se préserver de l'inondation du torrent ou du fleuve qui borde son héritage, encore que ces digues fassent refluer les eaux d'une manière préjudiciable aux voisins. (S. 14. 2. 9.)

**677.** La faculté de celui qui n'est pas co-propriétaire d'un cours d'eau naturel, se borne, s'il peut y arriver sans passer sur le fonds d'autrui, au puisage, à l'abreuvage, au lavage du linge et à autres usages de cette espèce, susceptibles d'être exercés sur l'eau, simplement considérée comme élément offert par la nature aux besoins de tous; mais il ne peut y pêcher, ni y faire de tranchées pour l'irrigation de ses propriétés, sans l'agrément du propriétaire du lit. Celui-ci, de son côté, ne peut le détourner, parce

qu'il est probable que les voisins ont acheté en considération de la proximité de l'eau.

678. La *prise d'eau* s'entend du droit de s'emparer à son profit des eaux d'autrui, comme le droit de puisage; ce droit se concentre quelquefois dans la personne qui en jouit : c'est le droit personnel; mais s'il s'exerce en recevant dans son fonds les eaux provenant d'un fonds supérieur, ou par la faculté d'aller ou d'envoyer puiser de l'eau à une source ou à un puits, etc., alors c'est un droit réel, qui est inhérent au fonds qui le possède, et qui se transmet aux acquéreurs et détenteurs successifs. Il doit, dans tous les cas, être exercé avec les réserves que nous indiquerons pour le droit de passage. (*Voyez* article 13, § 3.)

679. Lorsque le passage, le puisage ou la prise d'eau sont personnels, ils ne peuvent se transmettre au fonds, puisqu'ils ne sont accordés qu'à un seul individu : en quoi les dispositions du Code civil, qui interdisent l'établissement de servitudes *en faveur des personnes*, paraîtraient contraires; mais on doit remarquer que l'art. 686 ne prohibe que les services qui ont trait *à la personne même*, et que la permission de passage, de puisage ou de prise d'eau, pour conduire dans la propriété en faveur de qui s'établit cette servitude, suppose une possession respective de fonds, et rentre, par conséquent, dans le vœu de la loi, qui admet le service d'un fonds en faveur d'un autre fonds, et qu'alors la personnalité disparaît.

680. Les marchands de bois sont autorisés à jeter leur bois *à bois perdu* dans les rivières et autres eaux, et de les faire conduire par les ruisseaux, étangs et fossés des particuliers appartenans aux riverains, lesquels sont tenus de faire, à cet effet, l'ouverture de leurs parcs, jardins et basses-cours; et, dans le cas où le cours des eaux

ne serait pas suffisant pour conduire les bois à destination, il est permis aux marchands de bois de creuser de nouveaux canaux aux endroits où ils sont nécessaires, moyennant une indemnité, à dire d'experts, pour les dégradations qui seraient commises sur leurs fonds.

**681**. Les marchands de bois qui sont obligés de faire passer leur bois *à bois perdu*, doivent, avant de jeter leur flot, faire visiter les moulins, vannes, etc., par où ils doivent passer, les faire reconnaître par les parties intéressées, afin que, récolement fait de cette visite, après le flot passé, ils puissent payer à leur juste valeur les dégradations qu'ils auraient occasionées.

**682**. Les riverains d'une rivière non navigable ni flottable peuvent faire entre eux telles conventions qu'ils jugeront à propos, pourvu, toutefois, qu'elles ne contiennent rien de contraire à l'intérêt général (6. 26. 40. 51) ; car alors l'administration aurait le droit de prescrire des mesures toutes différentes qui annuleraient les premières.

**683**. Le trouble dans la possession d'un cours d'eaux pluviales autorise la complainte. (S. 15. 1. 239.)

L'appréciation des faits, nécessaire pour constituer la possession, est abandonnée à la sagesse des tribunaux (8. 27), et dépend des circonstances et de l'usage auquel le cours d'eau est destiné : seulement ces faits doivent être bien précisés et ne laisser aucun doute sur l'occupation exclusive du cours d'eau.

**684**. Les tribunaux, sous prétexte d'intérêt de l'agriculture, ne peuvent autoriser un propriétaire à détourner l'eau qui coule le long de son fonds. (S. 9. 2. 294.)

**685**. Chacun a le droit de faire sur son fonds tous les ouvrages nécessaires pour détourner ou arrêter les eaux de

la mer qui l'inondent et le réduisent à la stérilité, ou même pour les utiliser. (L. 16 *septembre* 1807, art. 33.)

**686.** L'eau d'un ruisseau ou d'un fossé mitoyen peut être détournée par celui qui ne possède qu'une des rives; si le riverain du côté opposé y consent, les propriétaires supérieurs et inférieurs n'ont pas le droit de s'y opposer, si, d'ailleurs, l'eau est rendue à son cours ordinaire dans l'étendue de leur fonds. Il n'y aurait interdiction que dans le cas où le volume d'eau serait insuffisant pour tous, et où il faudrait en régler l'usage pour chacun alternativement pendant quelques heures; alors ce serait aux tribunaux à décider si le détournement peut avoir lieu.

**687.** S'il s'agit de construire des digues à la mer ou contre les fleuves ou rivières, la dépense en est supportée par les propriétés protégées, en proportion de leur intérêt aux travaux (624), à moins que le gouvernement n'alloue des sommes sur les fonds publics. (L. 16 *sept.* 1807.)

### § IV. *Des moulins, fabriques et usines sur les cours d'eau.*

**688.** Nul ne peut faire moulins, batardeaux, écluses, gares, pertuis, murs, plantations, amas de pierres, de terre et de fascines, ni édifices, ni enfin empêches nuisibles au cours de l'eau, ni même jeter ordures et immondices, ni les amasser le long des quais ou rivages des rivières navigables et flottables. (O. 1669.)

**689.** La loi du 6 octobre 1791 attribue aux directoires des départemens, lesquels sont représentés aujourd'hui par les préfets, le droit de permettre une usine hydraulique : il n'en est plus de même aujourd'hui; la concession d'une chute d'eau, l'établissement des canaux destinés à

alimenter ces usines, et la détermination de tous les autres ouvrages nécessaires pour approprier les eaux à une exploitation industrielle, doivent dériver d'un acte de l'autorité souveraine.

Il y a plus; lorsque l'usine doit être placée sur un cours d'eau non navigable ni flottable, la détermination des travaux qui doivent composer le système extérieur de cette usine est, ainsi que le point d'élévation de l'eau, proposée par les ingénieurs des ponts-et-chaussées, comme lorsqu'il s'agit d'une rivière dépendante du domaine public; en cas de contestation, le directeur général des ponts-et-chaussées donne son avis, et la décision appartient au ministre de l'intérieur. Le décret du 7 fructidor an XII (art. 15), ne fait aucune distinction à cet égard. La direction des ponts-et-chaussées exige même que lorsqu'une usine hydraulique est changée, le propriétaire se pourvoie d'une nouvelle autorisation : nous pensons, cependant, que cette prétention ne saurait être fondée lorsque l'usage des eaux n'est point altéré, et que du moment que le gouvernement a concédé une chute d'eau en déterminant invariablement sa hauteur, il doit être loisible au concessionnaire d'approprier cette chute à telle exploitation qu'il juge convenable à ses intérêts, sauf les restrictions résultant de la loi du 21 avril 1810, sur les usines (titre 7, sect. 4) *; qu'il peut, en conséquence, élargir le coursier de son usine, et en relever le saut à proportion, y placer une roue d'autre dimension, changer l'emplacement de ses vannes, etc., pourvu qu'il n'exhausse point le niveau de la retenue, qu'il laisse aux eaux le

* Il s'agit de demander la permission au préfet, lequel fait apposer des affiches pendant quatre mois; vers la fin du cinquième mois, il donne son avis, tant sur la demande que sur les oppositions; l'administration des ponts-et-chaussées donne le sien; et si la permission est accordée, les impétrans sont imposés à une taxe qui est une fois payée, et sont tenus de solder les dépenses et les honoraires des ingénieurs, d'après le mandat du préfet. (588.)

même débouché, et qu'en avertissant préalablement l'autorité de ces changemens, il la mette en mesure de s'assurer qu'il n'est point donné d'extension à l'autorisation primitivement accordée.

690. L'instruction ministérielle, en date du 19 thermidor an VI, indique la marche à suivre pour obtenir la permission de construire sur les cours d'eau; elle est ainsi conçue :

« Toute personne qui désirera établir un pont, une chaussée permanente ou mobile, une écluse, une usine, un batardeau, moulin, digue ou autre obstacle quelconque au libre cours des eaux, dans les rivières navigables et flottables, dans les canaux d'irrigations ou de desséchemens généraux, devra donner sa demande motivée au préfet du département du lieu de l'établissement projeté. Le préfet, après avoir examiné la pétition, en ordonnera le renvoi au maire de la commune, à l'ingénieur ordinaire de l'arrondissement, enfin à l'inspecteur de la navigation, partout où il y en aura d'établis. Le maire aura à examiner les convenances locales et l'intérêt des propriétaires riverains; et, afin d'obtenir à cet égard tous les renseignemens, et de mettre les intéressés à même de former leurs réclamations, il ordonnera l'affiche et fera afficher la pétition à la porte principale de la maison commune. Cette affiche devra demeurer posée pendant l'espace de deux décades (20 jours), avec invitation aux citoyens qui auraient des observations à proposer, de les faire à la mairie dans lesdites deux décades, ou, au plus tard, dans les trois jours qui suivront l'expiration du délai de l'affiche.

« Le maire y ajoutera ensuite ses observations, et, indépendamment de la précaution ci-dessus indiquée, il ne négligera aucune des connaissances qu'il pourra acquérir par lui-même, soit par son transport sur les lieux, soit par la

réunion des propriétaires des héritages riverains et de ceux des usines inférieures et supérieures, soit enfin par le concours des ingénieur et inspecteur, s'ils peuvent être réunis au maire par le sous-préfet.

« Si l'ingénieur opère séparément ; afin de le faire en plus grande connaissance de cause, il attendra l'expiration des délais indiqués, et la formation des observations du maire, qui lui seront remises avec toutes les pièces, par le sous-préfet, auquel le maire les aura adressées. Il examinera, par les règles de l'art, les inconvéniens ou les avantages de l'établissement, et pèsera, sous ce rapport, la valeur des objections qui auront pu être faites. Lorsqu'il n'y aura pas d'inspecteur de la navigation dans l'arrondissement, il s'aidera des observations des mariniers instruits, sur l'effet que pourra produire, quant à l'action des eaux, l'établissement projeté, et prescrira la manière dont cet établissement devra se faire, ainsi que l'étendue et la proportion des vannes, écluses, déversoirs, etc. ; il fera du tout un plan qu'il joindra à son rapport. La formation du plan sera aux frais de la partie requérante.

« L'inspecteur de la navigation se concertera, autant que possible, avec l'ingénieur ordinaire, qui, dans tous les cas, devra lui donner communication des pièces. Il examinera l'objet sous le rapport de la navigation, et pourra faire son rapport séparément. Cependant, lorsque l'inspecteur et l'ingénieur seront d'accord, rien n'empêchera que la rédaction ne soit commune ; dans ce dernier cas, il sera formé une double minute, dont l'une restera entre les mains de l'inspecteur, et l'autre entre les mains de l'ingénieur. Toutes ces pièces seront remises au sous-préfet qui les adressera au préfet avec son avis.

« L'ingénieur en chef donnera son avis sur le rapport de l'ingénieur ordinaire.

« Quant à l'inspecteur de la navigation, soit qu'il opère

seul ou divisément, il devra toujours adresser une expédition de son rapport au bureau de la navigation, indépendamment de celle qu'il remettra pour le préfet.

« Aussitôt la clôture des visites et rapports, toutes les pièces seront remises au préfet, pour former son arrêté motivé, lequel, par une disposition expresse, portera surséance d'exécution jusqu'à l'intervention de la sanction du gouvernement.

« Conformément à l'arrêté du 29 floréal an VI, tous les arrêtés d'autorisation des préfets devront contenir, 1° l'obligation expresse aux ingénieurs de surveiller immédiatement l'exécution des travaux indiqués aux plans et devis ; 2° celle au concessionnaire de faire, à ses frais, après les travaux achevés, constater leur état par un rapport de l'ingénieur, dont une expédition sera déposée aux archives de la préfecture, et l'autre adressée au ministre de l'intérieur ; 3° d'insérer la clause expresse que, dans aucun temps, ni sous aucun prétexte, il ne pourra être prétendu indemnité, dommage ni dédommagement, par les concessionnaires ou ceux qui les représenteront, par suite des dispositions que le gouvernement jugerait convenables de faire pour l'avantage de la navigation, du commerce et de l'industrie, sur les cours d'eau où sont situés les établissemens. (601.)

« L'arrêté du préfet étant formé, il sera adressé au ministre de l'intérieur, pour, d'après examen, être homologué, s'il y a lieu.

« Faute par le requérant de se conformer aux dispositions de l'arrêté de concession qu'il aura obtenue, l'autorisation sera révoquée, et les lieux remis au même état où ils étaient auparavant, à ses frais. Il en sera usé de même dans le cas où le concessionnaire, après avoir exécuté fidèlement les conditions qui lui auront été imposées, viendrait, par la suite, à former quelque nouvelle entreprise sur le cours d'eau, ou changer l'état des lieux sans s'y être fait autoriser.

« Les mêmes règles que celles ci-dessus prescrites pour les nouveaux établissemens, auront lieu toutes les fois qu'on voudra changer de place les anciens, ou y faire quelque innovation importante. On observera, de plus, à l'égard de ceux-ci, d'examiner les titres de jouissance, pour connaître si ces titres se trouvent avoir été confirmés d'après la discussion qui doit en être faite en exécution de l'arrêté du 19 ventôse. »

**691.** On voit par les termes de cette instruction, que les ingénieurs du département sont toujours consultés sur l'établissement d'une usine, sur les réglemens et police des eaux, sur l'élévation des vannes, etc. Ils sont remboursés de leurs frais de voyages et autres dépenses, et reçoivent des honoraires d'après l'état de frais et indemnités qu'ils fournissent, et qui leur sont payés sur l'approbation et le mandat du préfet : ce mandat est exécutoire contre les particuliers intéressés qui auront été déclarés devoir supporter ces frais, et il est procédé au recouvrement par voie de contrainte, s'il y a lieu, comme en matière d'administration. (D. 7 *fructidor* an XII.)

**692.** Il ne peut donc être établi de moulins et usines sur les cours d'eau non navigables ni flottables qu'en vertu d'une ordonnance royale, sur le rapport du ministre de l'intérieur, d'après l'avis du préfet. (O. 14 *mai* 1817, 30 *mars* 1821, et 22 *décembre* 1824.) Mais ce principe n'est point applicable au cas où il s'agit d'un canal de desséchement, construit de main d'homme, et qui constitue une propriété privée ; alors l'autorisation dépend du consentement du propriétaire du canal. (O. 1er *sept.* 1825.)

**693.** Une nouvelle usine, placée au-dessous ou au-dessus d'un moulin, peut porter préjudice à ce dernier, soit en arrêtant les eaux qui servaient à le mettre en mouvement,

soit en produisant un refluement ou remous qui retarde la vitesse de leur cours ; les règles du droit commun et les lois de la propriété s'opposent à tout ce qui tendrait à produire ce résultat (6. 52-4), et c'est ici le cas d'appliquer l'article 640 du Code civil.

**694.** Il est évident que lorsqu'une usine est établie sur un cours d'eau qui avait été libre jusqu'alors, le remous, donnant lieu à des atterrissemens successifs dans toute l'étendue où il se fait sentir en amont, rend les curages plus fréquens qu'avant la construction de l'usine : cette circonstance aggravant les charges des autres riverains, il est convenable d'insérer dans toutes les concessions de chutes d'eau, une clause qui oblige les concessionnaires à faire à leurs frais ces curages extraordinaires. (O. 11 *mars* 1818.)

**695.** L'établissement d'un moulin sur une rivière ne met néanmoins aucun empêchement à ce que d'autres puissent y être placés, soit au-dessus, soit au-dessous, si on peut s'assurer d'une chute d'eau suffisante, et pourvu que le moulin nouveau ne puisse pas entraver l'exercice ni troubler la possession de ceux qui ont la priorité de construction ; et aucun des propriétaires n'a le droit de provoquer la suppression des moulins circonvoisins, sous le prétexte du dommage qu'il en reçoit, puisque l'autorité fixe la hauteur des vannes.

**696.** Un moulin ne pouvant subsister sans sa prise d'eau, il en résulte que cette prise d'eau en est une partie nécessaire, intégrante et même principale, puisque sans elle le moulin serait sans objet ; il s'ensuit donc que son biez ou canal en est une portion inséparable, et qu'il ne fait qu'une seule et même chose avec le moulin ; en conséquence, le propriétaire du moulin l'est aussi du biez dont le sol lui appartient de même que le passage des eaux, et qu'on ne

peut l'en déposséder sans injustice et surtout sans preuves contraires.

**697**. L'administration a une grande latitude lorsqu'il s'agit d'établissemens industriels (559), elle peut autoriser soit la formation de digues longitudinales dans la ligne qui est supposée être le milieu de la rivière, soit une dérivation dans le fonds particulier du fabricant, d'une partie des eaux, soit enfin tous autres travaux pour l'usage d'un riverain, pourvu, toutefois, que les besoins du riverain opposé ne soient pas entravés.

**698**. Pour toute espèce d'usine et de moulin, même construit sur des cours d'eau privés, l'administration doit donner la permission, qu'elle peut refuser si l'établissement peut nuire au service public, et régler la hauteur des eaux : ces permission et fixation ne sont définitives que lorsqu'une ordonnance royale les a confirmées. (O. R. 30 *mai* 1821.)

**699**. L'autorisation royale étant *indispensable* pour l'exécution de l'arrêté d'un préfet qui permet l'établissement d'une usine, d'une vanne, ou d'autres ouvrages sur les cours d'eau, les propriétaires qui auraient construit avant cette approbation, l'auraient fait sans titre légal ; en conséquence, ils seraient contraints à détruire les ouvrages faits, si l'autorisation qui interviendrait modifiait les conditions primitivement imposées par l'arrêté. (O. 1er *mars* 1826.)

**700**. Les propriétaires des vannes, moulins, écluses et pertuis, établis sur les ruisseaux et rivières, sont tenus de les entretenir en bon état, et de laisser 1,30 (4 p.) le long des bords pour le passage des gens employés par les marchands de bois, à pousser à flot le bois qu'ils jettent à bois perdu, pour le rendre à destination. (635.)

**701**. Les propriétaires ou fermiers des moulins et usines sont garans des dommages que les eaux causent aux

chemins et propriétés voisines, par la trop grande élévation du déversoir ou autrement; ils peuvent être forcés de tenir les eaux à une hauteur qui ne nuise à personne, sous peine d'amende et de dédommagement. Il est défendu de combler les fossés, dégrader les clôtures, couper des branches de haies vives, d'enlever des bois secs des haies, sous peine d'amende, de dédommagement et même de détention. (L. 6 *oct.* 1791.)

702. Lorsqu'une inondation a transporté des arbres déracinés ou des objets mobiles d'une propriété sur une autre, le propriétaire peut les réclamer, et il doit lui être donné passage pour en faciliter l'enlèvement.

Si l'inondation est arrivée par le fait de propriétaires d'étang, d'usines ou autres, qui auraient négligé l'exécution des réglemens auxquels ils sont assujettis, ceux qui en souffrent quelque dommage, ont une action en indemnité contre eux, et la loi y joint une amende, et, dans certains cas, l'emprisonnement. (C. P. 457.)

703. Des propriétaires de moulins n'ont pas essentiellement droit à la quantité d'eau nécessaire pour leur usine, à ce point qu'ils puissent priver les propriétaires supérieurs de l'usage des eaux pour l'irrigation de leurs prairies. (S. 7. 1. 316.)

704. L'ordonnance de 1669, qui prescrit la destruction de tous les moulins établis sans autorisation, ne défend pas de réparer ceux qui existaient légalement; lorsque ces réparations n'occasionnent aucun ouvrage dans le lit de la rivière, et qu'elles ne changent pas le système de l'usine, on doit seulement demander l'autorisation de l'administration; si cependant le propriétaire n'a pas pu remplir cette formalité, parce que le *moindre retard* apporté aux réparations aurait compromis l'existence de l'établissement, il

n'y a pas lieu d'appliquer l'ordonnance de 1669, ni l'arrêté du 19 ventôse an VI, c'est-à-dire d'ordonner la destruction des travaux et de condamner à l'amende. (O. 30 *mai* 1821.)

**705.** Lorsqu'une décision ministérielle a prescrit un temps limité au propriétaire d'un moulin pour l'exécution de ses travaux, à peine d'en voir ordonner le chômage, il peut être sursis, par le conseil d'État, à l'application de la peine, jusqu'à ce qu'il ait statué sur le recours formé contre la décision, lorsque, d'ailleurs, il n'y a pas péril en la demeure. (O. 31 *juillet* 1822.)

**706.** Aucune loi n'a abrogé l'article 45 du titre 27 de l'ordonnance de 1669 sur les eaux et forêts, qui, pour le chômage des moulins, occasioné par la navigation ou le flottage, fixe l'indemnité à 2 fr. par jour, et défend de rien exiger au-delà de cette somme. Toute fixation des dommages et intérêts à un taux plus considérable, donne ouverture à cassation du jugement qui la contient. (S. 9. 1. 374.)

**707.** L'emplacement pour servir d'attache à un moulin mobile construit sur un fleuve, bien que désigné dans des lettres-patentes qui concèdent ce droit à un particulier, est subordonné aux variations qui s'opèrent dans le cours du fleuve, et à l'intérêt combiné de la navigation des propriétaires riverains et du propriétaire du moulin. Celui-ci n'est donc pas fondé à invoquer la concession faite à ses auteurs, pour faire annuler un arrêté de l'autorité administrative qui aurait ordonné le déplacement de son usine, et pour être autorisé à la placer dans un autre lieu. (S. 17. 2. 115.)

**708.** Lorsqu'une usine a été construite sans autorisation, ou que même cette autorisation a été accordée, mais

que les constructions causent du dommage, les intéressés doivent produire les moyens d'opposition au ministre de l'intérieur, qui prononce, s'il y a lieu à prescrire la modification du système, et même la destruction des travaux. (*Ord. roy.* 30 *mai*, 8 et 29 *août* 1821; 23 *avril* et 11 *août* 1824.)

**709.** Pour les usines à eau, il peut être fait un appel contre l'autorisation accordée par les préfets, près du ministre de l'intérieur. (*Arrêt du conseil*, 26 *mai* 1824.)

**710.** Toute permission accordée par ordonnance royale, d'établir une usine sur une rivière qui n'est ni flottable ni navigable, n'est toujours donnée que sous la réserve des tiers (693 *s.*) : en conséquence, elles ne font pas obstacle à ce qu'un tiers intéressé fasse valoir son opposition devant les tribunaux. (O. 25 *avril* et 13 *juillet* 1828.)

**711.** Les autorisations données à l'établissement d'un moulin, d'une usine, d'une scierie; l'emploi de tel volume d'eau, la hauteur déterminée des vannes, etc., ne sont que des mesures de police qui ne peuvent, dans aucun cas, porter atteinte aux droits privés; or, malgré son existence *autorisée*, le propriétaire n'est à l'abri de l'action des tiers que trente ans, sans opposition, après sa formation. (708.)

**712.** L'administration peut toujours modifier une concession d'usines qu'elle a accordée à un particulier, lorsque l'intérêt du flottage et des habitans d'une commune le réclame, à cause des inondations (26); et c'est alors à celui dont les travaux font obstacle à les supprimer. (O. 26 *août* 1824.)

**713.** De ce qu'un acte de l'autorité administrative aurait permis des constructions sur un cours d'eau pour l'établissement d'un moulin, il ne s'ensuit pas que cette autorité soit empêchée de revenir sur son arrêté, en ordonnant la

destruction de ces travaux, lorsqu'elle les reconnaît nuisibles à l'écoulement des eaux. (S. 16. 2. 295.)

**714.** Une ordonnance royale, qui autorise un particulier à construire une digue sur une rivière non navigable, si elle blesse des droits particuliers, peut être frappée d'opposition, et annulée par voie de recours au conseil d'État. (S. 18. 2. 97.)

Cette autorisation ne peut néanmoins être révoquée qu'après une expertise contradictoire, ordonnée d'office, entre le fabricant et les opposans.

**715.** Comme les droits antérieurement acquis des tiers doivent être respectés dans toutes les transactions particulières, le propriétaire d'un nouvel établissement sur un cours d'eau privé, dont l'autorisation serait révoquée par ordonnance royale, pour cause de dangers non prévus ou de dommages bien prouvés pour les usines plus anciennement formées, ne serait pas fondé à réclamer une indemnité, soit des riverains, soit du gouvernement, en assimilant cette révocation à une expropriation pour cause d'utilité publique. Cependant, si cet établissement avait existé pendant le temps suffisant pour invoquer la prescription (711), l'indemnité lui serait due, parce qu'alors il serait devenu pour lui une véritable propriété *incommutable*.

**716.** L'arrêté d'un préfet, souscrit de l'approbation du ministre, qui refuse au propriétaire riverain d'un cours d'eau l'autorisation d'y établir une usine, ne peut être l'objet d'un recours par la voie contentieuse, si ce refus est déterminé par des motifs d'ordre et d'utilité publique. (O. 20 *novembre* 1822 et 13 *août* 1823.)

**717.** L'autorité est chargée par la loi de *diriger les eaux vers un but d'utilité générale;* néanmoins, elle peut autoriser quelquefois le propriétaire d'une usine à réunir à

sa chute une pente de quelques centimètres, existant le long de sa propriété supérieure, lorsque cette pente n'était par elle-même susceptible d'aucun usage ; mais ces sortes d'autorisations ne doivent jamais être accordées qu'avec beaucoup de circonspection, et lorsqu'il n'en peut résulter pour autrui aucun préjudice. (*Henrion de Pansey, comp. des juges de paix.*)

718. Lorsqu'il est constaté par les ingénieurs des ponts-et-chaussées qu'il faut supprimer des moulins et usines, ou les déplacer, ou réduire l'élévation de leurs eaux, etc., pour exécuter un desséchement, ouvrir une nouvelle navigation, construire un pont, etc., le prix en est payé par l'État, s'il fait faire lui-même ces travaux ; s'ils sont entrepris par des concessionnaires, ce prix sera payé avant qu'ils puissent faire cesser le travail des établissemens à supprimer ou à modifier (loi, 16 *septembre* 1807), à moins que le titre constitutif de l'établissement ne soumette le propriétaire à le laisser détruire sans indemnité, pour cause d'utilité publique.

719. Nul ne peut fabriquer, dans aucun cas, du sel, ni établir des usines pour cette fabrication sans une autorisation spéciale du roi. Les cessionnaires, héritiers ou légataires des concessionnaires, sont aussi obligés d'obtenir la confirmation de la concession ; ainsi, on ne peut même pour cet usage profiter du reflux de la marée, ni des inondations qu'elle produit sur les terrains avoisinans, ni tirer parti de sources d'eaux salées, ni, à plus forte raison, établir une prise d'eau dans la mer.

720. Nous croyons devoir donner ici le réglement sur la police des eaux des moulins et usines, arrêté, en 1821, par M. le préfet de Seine-et-Oise, lequel peut servir de modèle pour d'autres départemens, sauf les modifications

que nécessiteraient les localités : nos lecteurs y retrouveront l'application des dispositions des lois et ordonnances qui régissent la matière, et que nous venons de mettre sous leurs yeux.

## RÉGLEMENT

### SUR LA POLICE DES EAUX DES MOULINS ET USINES DANS LE DÉPARTEMENT DE SEINE-ET-OISE.

---

Le préfet du département de Seine-et-Oise, informé qu'au mépris des lois, ordonnances et réglemens antérieurs sur le libre cours des rivières, il s'est introduit dans l'étendue de ce département des abus multipliés qui troublent la tranquillité publique, en même temps qu'ils portent préjudice à l'agriculture, à l'industrie et au commerce; que ces abus proviennent, les uns de l'ignorance ou de l'oubli des lois préexistantes, les autres d'une fausse interprétation de ces mêmes lois, tous de l'intérêt personnel souvent en opposition avec le bien public; et que de ces abus résultent des désordres, des dommages, des rixes, souvent même des procès interminables;

Convaincu que le seul moyen d'en tarir la source et d'en prévenir le retour, est de réunir dans un seul réglement les dispositions des différentes lois rendues sur la police des eaux, en les adaptant aux localités, et d'en surveiller la stricte exécution, arrête ce qui suit :

### TITRE Ier. — *Des rivières navigables.*

Art. 1er. La loi du 22 novembre 1790 ayant déclaré nationales les rivières navigables et flottables, nul ne peut en détourner l'eau, ni en altérer le cours par fossés, tranchées, canaux ou autrement, sans une autorisation spéciale du gouvernement, et sans pouvoir excéder le niveau qui aura été déterminé.

2. Les ingénieurs ordinaires des ponts-et-chaussées, chacun dans son arrondissement respectif, se concerteront avec les inspecteurs de la navigation des rivières de Seine-et-Oise et Marne, à l'effet de procéder, avant le 1er vendémiaire an x, à la visite desdites rivières dans l'étendue de ce département, et de constater s'il existe ou s'il n'existe point, sur leurs cours, d'établissemens et entreprises faits en contraventions des lois, ou nuisibles à la navigation, au commerce et à l'industrie.

Ils en rédigeront, en présence des maires ou adjoints des communes riveraines, procès-verbal en bonne et due forme, qu'ils adresseront de suite à l'ingénieur en chef chargé de le soumettre, avec son avis, au préfet du département, pour être par lui statué ce que de droit.

3. Nul ne pourra former sur lesdites rivières aucun établissement ou construction, sans l'autorisation du préfet, homologuée par le gouvernement.

4. Les ingénieurs ordinaires, chacun dans son arrondissement, les conducteurs et autres préposés sous leurs ordres, les inspecteurs de la navigation, constateront par procès-verbal, en la forme que dessus, toute contravention à l'article précédent qui pourrait avoir lieu à l'avenir, pour être ensuite pris par le préfet, sur l'avis de l'ingénieur en chef, telles mesures qu'il appartiendra.

5. La largeur des chemins de halage ne devant pas être moindre de 7 mètres 80 cent., il est défendu à tous propriétaires riverains de planter arbres, former clôtures, ou ouvrir fossés plus près du bord de la rivière que de 9 mètres 75 cent., à peine de destruction de leurs travaux, sans préjudice des réparations et autres dommages que leurs entreprises pourraient avoir occasionés.

## TITRE II. — *Des rivières non navigables, ruisseaux et canaux.*

Art. 1er. Le cours d'eau des rivières non navigables qui traversent le département, ensemble celui des sources et des ruisseaux y influant, seront tenus libres, même dans les canaux où ils passent; à cet effet seront supprimées toutes saignées et ouvertures de berges faites sans autorisation légale. Les canaux établis par titre devront rendre le même volume d'eau qu'ils auront reçu, ce qui sera justifié par les propriétaires, à peine de suppression desdits canaux.

2. Nul propriétaire ou tenancier riverain ne pourra faire aucun canal, batardeau ou saignée auxdites rivières, sans une autorisation spéciale du préfet du département, à peine de destruction desdits ouvrages et autres, s'il y a lieu.

3. Il ne pourra être élevé ou reconstruit sous les anciens fondemens, ni murs, ni nouveaux bâtimens le long desdites rivières, sans une permission spéciale et sans alignement préalable, sous peine d'amende et démolition desdites constructions.

4. Les ingénieurs ordinaires, accompagnés du maire ou adjoints des communes riveraines, visiteront, en conséquence, pendant le cours de la présente année, toutes les rivières ou ruisseaux qui traversent leurs arrondissemens respectifs, et ils constateront, par procès-verbal

comme ci-dessus, les contraventions aux précédens articles du présent réglement, pour être sur icelles, d'après l'avis de l'ingénieur en chef, statué par le préfet.

## TITRE III. — *Curage des rivières, ruisseaux et rigoles, et entretien des berges.*

Art. 1er. Les rivières, ruisseaux, canaux et rigoles, qui arrosent ce département, seront nettoyés et fauchés, chaque année, dans le cours des mois de mai et de septembre, et le curage à vif fond en sera fait également chaque année, pendant le cours du susdit mois de septembre.

2. Il sera préalablement dressé par l'ingénieur ordinaire de l'arrondissement un devis estimatif des travaux à faire, tant pour lesdits curages que pour prévenir les encombremens que pourraient occasioner les crues d'eaux ou les ravines voisines. Les travaux seront exécutés, soit par les riverains eux-mêmes, soit par la voie de l'adjudication; mais dans l'un et l'autre cas, sous l'inspection de l'ingénieur ordinaire et du maire ou de l'adjoint des communes respectives.

3. Au moyen dudit curage, les riverains rendront aux rivières toute leur largeur, et les rétabliront dans la ligne la plus droite possible, en coupant en talus toutes les accrues qui forment des sinuosités.

Ils arracheront également toutes les souches, les plantes et arbustes qui nuisent au libre cours de l'eau, et ils abattront les arbres qui se trouveront dans ledit, ou trop près de la berge desdites rivières, et qui en ralentissent le cours.

4. Les immondices provenant du curage seront relevées sur les deux rives, de manière qu'elles ne puissent pas retomber dans les canaux.

5. Toute personne convaincue d'avoir rejeté ou fait rejeter dans les canaux lesdites immondices, sera poursuivie devant les tribunaux, pour y subir les peines et amendes prononcées par les lois.

6. Les propriétaires et tenanciers riverains seront tenus d'entretenir et fortifier les berges dans toutes les parties qui en auront besoin; et dans celles où les rivières et ruisseaux ne sont pas suffisamment encaissés, on y emploiera les immondices provenant du curage, et on les maintiendra de manière que les eaux ne puissent sortir de leur lit, ni passer à travers les berges pour se répandre dans les prés et terres adjacentes.

L'excédant des immondices sera enlevé par les propriétaires, pour être répandu sur leurs terres ou déposé dans les lieux à ce désignés par les maires des communes respectives.

7. Ils auront également soin que les berges aient 1 mètre 33 cent. de plate-forme sur 8 mètres au moins d'empatement, et de les tenir en tout

temps de 33 centimètres plus élevés que le dessus des déversoirs des moulins.

8. Aussitôt après le curage effectué par chaque commune individuellement prise, il sera procédé, en présence des propriétaires riverains ou ceux dûment appelés par l'ingénieur ordinaire, accompagné du maire ou l'adjoint de la commune, au récolement des ouvrages ci-dessus ordonnés.

9. Faute par les riverains de faire lesdits curage et fauchage en temps prescrit, les maires et adjoints des communes respectives sont autorisés à commettre des ouvriers pour exécuter lesdits travaux aux frais et dépens desdits propriétaires ou tenanciers contre lesquels sera délivré exécutoire.

10. La dépense des curages desdites rivières, canaux, rigoles, sera à la charge des propriétaires, des tenanciers et meuniers qui en seraient tenus par les clauses de leurs baux.

11. Il sera rédigé, à cet effet, par l'ingénieur ordinaire, conjointement avec les maires et adjoints des communes, un rôle de répartition, lequel ne sera exécutoire qu'après l'approbation du préfet.

12. Le contingent de chaque propriétaire ou tenancier sera fixé en proportion de l'étendue de sa propriété longeant lesdites rivières et ruisseaux, ou suivant les clauses du bail des tenanciers ou meuniers.

13. Le rôle de répartition sera confié au percepteur des contributions de chaque commune respective.

Il sera mis en recouvrement pendant le cours des travaux, de sorte que les entrepreneurs puissent recevoir des à-comptes au fur et mesure de l'avancement de leurs ouvrages, et que le parfait paiement puisse en être effectué aussitôt après la réception des travaux.

14. Les propriétés nationales seront soumises au rôle de répartition, et leur contingent sera acquitté par la régie de l'enregistrement sur le produit desdites propriétés.

## TITRE IV. — *Arrosages des prairies.*

Art. 1er. Les prises d'eau sur les rivières non navigables, où elles sont d'usage pour l'irrigation des prairies, se feront tous les sept jours, depuis le 1er avril de chaque année jusqu'au 1er juillet inclusivement, et depuis le 1er août jusqu'au 1er octobre suivant, pour les prairies dans lesquelles il est d'usage de faire des regains.

Elles auront lieu depuis sept heures du soir jusqu'au surlendemain sept heures du matin; et, en cas d'insuffisance reconnue de cette prise d'eau, les maires des communes, de concert avec les sous-préfets, dres-

seront un réglement local et particulier, lequel sera soumis à l'homologation du préfet.

2. Aussitôt après la réception du présent, le maire de chaque commune intéressée convoquera une assemblée des propriétaires et fermiers des prairies, moulins et usines, pour délibérer sur la division et la répartition des eaux destinées à l'irrigation des prés. Cette délibération sera soumise à l'avis du sous-préfet de l'arrondissement et à l'approbation du préfet.

3. Le sous-préfet de l'arrondissement, sur la présentation des maires, nommera un préposé probe et intelligent, lequel sera chargé de la distribution et répartition des eaux, et aura seul le droit d'ouvrir et de fermer les vannes aux jours et heures ci-dessus indiqués.

Il aura, à cet effet, en sa possession les clefs des vannes, et principalement de celles de tête, et il jouira d'un traitement annuel qui sera acquitté par les parties intéressées, et réglé, dans chaque commune, par l'assemblée des propriétaires et fermiers des prairies, moulins et usines, sous l'approbation du sous-préfet de l'arrondissement.

4. Ce préposé aura en outre, sous la surveillance du maire, l'inspection sur tout ce qui a rapport aux mouvemens des eaux et à leur conservation; il dénoncera au sous-préfet de son arrondissement ou à l'ingénieur ordinaire, toute contravention aux dispositions du régle ment, en ce qui concerne le cours des eaux et les obligations y imposées aux propriétaires ou fermiers d'usines, moulins et prairies.

## TITRE V. — *Des moulins et usines.*

Art. 1er. Tout particulier qui se proposera d'établir des usines, écluses, batardeaux, ponts, digues ou chaussées permanentes, sera tenu de se conformer aux dispositions de l'arrêté du directoire exécutif du 19 ventôse an vi, et à l'instruction du ministre de l'intérieur du 19 thermidor suivant.

2. Tout propriétaire de moulin ou usine, qui, sans autorisation préalable du préfet, se permettrait de faire quelque changement à la roue de son moulin, comme aussi tout particulier qui aurait enfreint les dispositions de l'article précédent, sera tenu, dans les dix jours de l'avertissement qui lui en sera donné par le maire de sa commune ou par l'ingénieur ordinaire, de rétablir les choses au même état où elles étaient avant sa nouvelle entreprise, et, passé ledit délai, le maire fera faire lui-même ce rétablissement aux frais du contrevenant.

3. La hauteur des eaux de tout propriétaire de moulin ou usine, quelle que soit sa position, sera fixée d'après les titres et procès-verbaux qui autorisent son établissement, et chaque propriétaire de moulin sera

en outre tenu d'avoir un régulateur ou déversoir, lequel, si fait n'a été, sera construit dans les six mois de la notification du présent.

4. La longueur de ces déversoirs sera de la largeur moyenne du lit de la rivière; ils seront construits en bonne maçonnerie, en se conformant aux hauteurs et formes qui seront indiquées par l'ingénieur ordinaire de l'arrondissement.

Les vannes, quelles qu'elles soient, ne pourront servir à déterminer la largeur des déversoirs.

5. Tout déversoir qui n'aurait point les dimensions prescrites dans l'article précédent, ou qui, par sa sur-élévation, donnerait lieu aux inondations des terrains adjacens, sera rétabli dans les dimensions convenables dans les délais ci-dessus prescrits pour la construction des déversoirs.

6. Les déversoirs seront apparens dans quelque lieu qu'ils soient établis, afin que dans tous les temps et à toute heure on puisse reconnaître les changemens qui y surviendraient.

7. Et, attendu qu'il est de l'intérêt public de fixer d'une manière invariable la hauteur de l'eau, les dimensions des déversoirs, des vannes et des seuils de vannes, ainsi que la position de la roue et de sa rayure, en un mot, de constater et de déterminer le système extérieur des usines et moulins, tout propriétaire dont le moulin n'aurait pas de repères immuables, apparens et légalement établis, sera tenu d'en établir à ses frais d'après un procès-verbal dressé par l'ingénieur ordinaire, dûment accompagné et homologué par le préfet.

8. Il est défendu à tout propriétaire ou fermier de moulin ou d'usine, de tenir les vannes fermées, sous quelque prétexte que ce soit, lorsque son moulin vaque ou est en état de réparation; dans le même cas, il lui est expressément enjoint de tenir la vanne de décharge ouverte, pour que l'eau suive librement son cours, et n'éprouve aucun retard.

9. Pareilles défenses sont faites à tout propriétaire ou fermier de moulin ou usine, de détourner à vannes bondées, à moins que le déversoir n'ait l'ouverture précédemment prescrite, et une hauteur légalement réglée; qu'en outre il n'y ait 400 mètres d'intervalle entre son moulin et le moulin supérieur, et que les berges ne soient de 33 centimètres plus élevées que le dessus du déversoir.

## § V. *Des réparations, curage et entretien.*

**721.** Le curage des rivières navigables et flottables est, sans contredit, aux frais de l'État, puisque cette partie du domaine public est assimilée aux grandes routes; il est ce-

pendant des cas où il doit être imposé aux particuliers ; car si c'est le mouvement imprimé aux eaux par une usine ou un établissement quelconque qui a occasioné un atterrissement, le propriétaire doit être contraint de rendre aux eaux leur cours naturel, d'après la maxime *qui sentit commoda, debet quoque sentire incommoda*, et d'après la décision conforme de l'ordonnance de 1669. (Titre 1[er], art. 4.) Lorsque les propriétés utilisent les eaux d'un fleuve ou d'une rivière, des réglemens d'administration publique règlent la part contributive du gouvernement et des propriétaires. Il en est de même lorsqu'il s'agit de levées, de barrages, pertuis, écluses, etc., auxquels des propriétaires de moulins et d'usines seraient intéressés. (L. 16 *septembre* 1807.)

722. Il est pourvu au curage des canaux et rivières non navigables, à l'entretien des digues et autres ouvrages d'art qui y correspondent, de la manière prescrite par les réglemens et les usages locaux ; le gouvernement fixe une contribution dont la quotité à payer par chaque imposé est relative au degré d'intérêt qu'il a aux travaux ordonnés ; les rôles dressés sous la surveillance du préfet et approuvés par le gouvernement sont rendus exécutoires, et le recouvrement s'en opère comme en matière de contributions publiques. (616-24-94.) Les réclamations contre la répartition ou le paiement sont portées devant le Conseil de préfecture, sauf le recours au gouvernement qui décide en conseil d'État. (L. 14 *floréal* an XI.)

723. Les dépenses pour réparations de dégradations commises sur une rivière non navigable, par des propriétaires d'usine, et l'établissement de déversoirs construits dans leur intérêt réciproque, doivent être supportées également par chacun de ces propriétaires. En conséquence la demande en réformation d'un arrêté de l'autorité adminis-

trative qui aurait consacré ce principe, n'est pas admissible. (S. 17. 2. 122.)

**724.** Lorsqu'une rivière est navigable, mais en même temps consacrée à un usage privé, par exemple, à une usine, à un moulin, à un desséchement, ou pour tout autre établissement qui pourrait avoir contribué à combler le lit des eaux, les propriétaires qui tirent avantage de cette rivière doivent contribuer au curage, concurremment avec l'administration, à proportion de l'utilité qu'ils en tirent. (624.) C'est ce qui résulte évidemment des dispositions de l'art. 34 de la loi *du* 16 *septembre* 1807.

**725.** Les préfets ont le droit de prendre les mesures convenables pour la conservation et le curage des canaux, et d'ordonner le rétablissement de ces canaux dans leur largeur primitive, ainsi que les autres ouvrages qui sont nécessités par l'intérêt et la salubrité publics; ils règlent le paiement des frais de ces travaux, sauf le recours aux conseils de préfecture s'il y a réclamations pour ce paiement. (A. 12 *avril* 1812, 6 *mars* 1816 et 20 *novembre* 1822.)

**726.** Sur les rivières non navigables, les travaux de curage et d'entretien sont faits par les fermiers des moulins et usines, dans toute l'étendue du remous et en aval jusqu'au point où le cours d'eau reprend son cours ordinaire; le surplus par les propriétaires riverains. (O. 11 *mars* 1818.)

L'autorité n'intervient pas dans les contestations qui s'élèveraient, parce qu'elles sont d'intérêt privé et que c'est aux tribunaux à les juger: néanmoins, dans l'intérêt de tous les riverains, et parce que les eaux sont toujours rendues aux fleuves et rivières dépendans du domaine public, le préfet a le droit de prendre des arrêtés réglémentaires en matière de cours d'eau non navigables ni flottables; les dispositions qu'ils contiennent doivent alors être soumises à l'approbation de l'autorité supérieure. (O. 14 *août* 1822 et 18 *juin* 1823.)

727. Le curage des rivières constitue une disposition d'ordre public qui se trouve placée dans les attributions de l'administration, chargée, par les lois et réglemens, de l'exécution des mesures qui ont pour objet d'entretenir la salubrité, et de donner aux eaux la direction la plus utile dans les intérêts généraux de l'agriculture et de l'industrie. (717.) Il suit de là qu'il appartient au préfet seul de fixer les époques successives auxquelles doit avoir lieu le curage, soit ordinaire, soit à *vifs-fonds* et *vifs-bords*, des cours d'eau de son département, d'approuver les devis dressés par les agens placés sous ses ordres, à l'effet de diminuer la masse des encombremens à enlever pour rendre le lit desdits cours d'eau à son état naturel; et enfin de régler les lignes de pente du sol gravier, conformément à la nature et aux accidens du terrain.

Que s'il s'élève à cette occasion quelques questions de propriété, elles doivent être décidées par les tribunaux en tant qu'elles n'intéressent point l'ordre public : cette restriction, fondée sur les lois organiques de l'administration, résulte d'ailleurs d'un arrêt de la Cour de cassation du 4 *février* 1807, et d'un décret du 18 *août* suivant. (S. 7. 1. 217 et 16. 2. 283.)

728. Si l'administration a le droit d'obliger les propriétaires des bords d'une rivière non navigable à en faire le curage à leurs dépens, parce qu'ils sont réputés propriétaires de la rivière non navigable, pourquoi les propriétaires des bords d'une rivière navigable qui est réputée propriété domaniale, ne peuvent-ils pas obliger l'administration à en faire le curage, ou du moins à faire les travaux nécessaires pour prévenir les dommages imminens pour les particuliers ou pour une contrée? Est-ce que l'administration, qui est une simple gestion de propriétés domaniales, n'est point passible d'action en dommages-intérêts comme de toute autre?

est-ce qu'elle doit être confondue avec l'autorité qui ordonne l'exécution des lois et les mesures d'utilité publique?

Faut-il donc que l'administration puisse favoriser les formations d'atterrissemens et d'îles et d'îlots, qui deviennent sa propriété, au détriment des fonds riverains, envahis par la rivière à défaut de curage? faut-il qu'après avoir fourni, une fois, de leur propre fonds, des chemins de halage, les propriétaires riverains soient exposés, par le fait de l'administration, à voir ces chemins de halage disparaître insensiblement, jusqu'à ce qu'il soit nécessaire d'en fournir de nouveaux? (*Diss.* S. 20. 2. 97.)

**729.** De ce qu'un ruisseau est entretenu, curé et pavé aux frais d'une commune, et a, sous ce rapport, caractère de ruisseau public ou communal, il ne s'ensuit pas que les propriétaires riverains soient aucunement privés de leurs droits riverains et de la jouissance des eaux; si donc un des riverains construit, avec l'autorisation administrative, un pont qui enlève à un autre riverain la jouissance des eaux, celui-ci a le droit de s'en plaindre, et, dans ce cas, le litige est du ressort de l'autorité judiciaire. (S. 16. 2. 297.)

### § VI. *Des Contraventions et poursuites.*

**730.** Il peut être permis à celui qui possède dans son domaine une rivière ou un ruisseau assez abondant, et aux propriétaires riverains d'une rivière dépendant du domaine public, de construire un ou plusieurs moulins à eau, pourvu, toutefois, que ces établissemens ne puissent nuire aux voisins, soit en interceptant le cours de l'eau et sa communication avec les héritages inférieurs qui ont intérêt à la recevoir, soit en la faisant refluer en trop grande quantité sur les héritages; mais l'autorisation de l'autorité est indispensable. (598.) En conséquence, « faire construire

des usines sans autorisation, ou altérer les prises d'eau autorisées sur un cours d'eau alimenté par la prise faite dans une rivière, c'est de la part du propriétaire riverain une contravention punissable. » (S. 12. 2. 176.)

**731.** Le particulier qui a fait construire sur les bords d'une rivière navigable sans autorisation, mais en se conformant aux distances prescrites par les réglemens, ne peut pas être condamné à démolir sans indemnité, dans la supposition où le gouvernement exécuterait un canal qui n'est pas encore définitivement adopté; mais il peut être condamné à l'amende. (A. 20 *novembre* 1822.)

**732.** Les contraventions en matière de police des cours d'eau ne peuvent être l'objet d'une poursuite judiciaire, que dans les cas spécialement déterminés; ainsi, par exemple, les saignées faites à un canal, l'exhaussement d'un déversoir, l'anticipation commise sur les rives d'un cours d'eau, etc., quoique constatés par un procès-verbal et dénoncés aux tribunaux, ne devraient donner lieu à aucune peine, s'il n'en est pas résulté dommage pour autrui (6), ou inondation d'un chemin public. (C. P. 457; C. de cass. 29 *juin* 1813.) Au reste, lorsqu'un réglement particulier à un cours d'eau a déterminé des peines relatives aux contraventions, les tribunaux doivent en faire l'application, sans avoir égard aux lacunes et aux contradictions de notre législation. (C. P. 484.)

**733.** Mais si des eaux de sources viennent grossir un bras de rivière, et qu'en les détournant le propriétaire altère ce cours d'eau, peut-on restreindre cette faculté? Certainement non, si on ne peut invoquer l'art. 643 du Cod. civ.; car, hors ce cas, la jouissance de ces eaux et le droit d'en disposer n'admet aucune restriction (C. C. 641); mais on reconnaîtra que cette jouissance sans limites impli-

que contradiction avec la doctrine reconnue qui attribue à l'administration le soin de conserver et d'approprier les eaux dans l'intérêt général (717), et que plusieurs propriétaires qui s'aviseraient d'user simultanément de la faculté de prendre les eaux, pourraient gravement compromettre ; il est donc indispensable de mettre, à cet égard comme à tant d'autres, notre législation en harmonie avec l'intérêt public, en respectant toutefois les droits sacrés de la propriété. (12. 26.)

734. Lorsque des riverains ont construit, sans autorisation, des travaux définitifs sur le cours d'une rivière navigable, et que ces travaux ont été approuvés par un arrêté du préfet qui en détermine la longueur, et ordonne la suppression de l'excédant, comme nuisible à la navigation ou aux propriétés de la rive opposée, le conseil de préfecture peut, en cas de non-exécution, en ordonner la démolition : dans ce cas, l'arrêté du conseil de préfecture est susceptible d'exécution, nonobstant le pourvoi. (A. 31 *juillet* 1822.)

735. Nul ne peut inonder l'héritage de son voisin, ni lui transmettre volontairement les eaux d'une manière nuisible, sous peine de payer le dommage et d'une amende. (L. 6 *oct.* 1791.) Ainsi, par exemple, le propriétaire d'un moulin dont le haut du déversoir n'a pas été déterminé par l'administration, et qui a inondé le jardin de son voisin, en ne levant pas la vanne de ce moulin lors du débordement des eaux de la rivière, ou toute autre cause de transmission nuisible des eaux d'un héritage sur un autre, ou sur des chemins publics, par négligence ou volontairement, sont punis. (C. P. 457 ; C. cass., 4 *nov.* 1824.) C'est alors au préfet qu'il appartient de prendre les mesures commandées par l'utilité publique, et d'ordonner le changement des vannes. (D. 4 *juin* 1815.)

736. La loi qui défend d'inonder l'héritage de son voisin, n'est pas violée par cela seul qu'on a fait une construction qui peut occasioner, au cas de crue des eaux, l'inondation de l'héritage. (S. 6. 1. 145.)

737. Il est expressément interdit de faire des saignées ou dérivations, ni dégradations ou changemens quelconques aux aqueducs publics destinés à conduire les eaux dans une ville, parce que ces travaux en altèreraient la solidité, ou les appauvriraient en les privant d'une partie ou de la totalité de leurs eaux.

738. Il est défendu aussi de tirer des terres, des sables, ou autres matériaux, à 6 toises (11 m. 70 c.) du rivage des rivières navigables (O. R. 1669; Arrêté *du* 13 *niv.* an v); mais il est permis d'enlever des sables et des pierres dans le lit de ces rivières, pourvu que ce ne soit point le long des digues et des murs de soutènement. (Art. 181 *du* 2e § *du Code rural projeté.*)

739. Un dépôt de chanvre livré au rouissage dans une rivière navigable ou flottable, constitue une contravention de grande voirie (531); les contrevenans sont poursuivis administrativement. (O. 4 *fév.* et 4 *nov.* 1824.) Cependant le rouissage corrompant les eaux et faisant périr le poisson, il paraitrait plus convenable que cette contravention fût réprimée correctionnellement par les tribunaux ordinaires.

740. Un propriétaire riverain d'un cours d'eau navigable, ne peut faire de plantations sur la rive, sans l'autorisation de l'administration. Si les plantations sont reconnues nuisibles, il y a lieu d'en ordonner la destruction aux frais des contrevenans. (O. 28 *fév.* 1828.)

741. Est-il vrai que celui qui a planté, sur sa propriété, des arbres, au bord d'une rivière, qui a fait un acte prétendu offensif ou dommageable, soit passible de l'action en

complainte, par un propriétaire du bord opposé de la même rivière, sur le fondement que la plantation jette les eaux sur son terrain, et, par suite, fait trouble à sa possession annale? (S. 20. 1. 63.)

742. La concession accordée à un propriétaire de forges, pour l'établissement d'un canal qui porte les eaux à son usine, ne lui confère ni droit ni privilége au préjudice des propriétaires voisins. S'il fait des travaux sur leur terrain, par voie de fait ou de son autorité privée, il est passible de toutes actions judiciaires. (S. 17. 2. 29.)

743. Les plaintes que les propriétaires des moulins portent sur le voisinage d'un établissement de même nature, ne sauraient jamais s'appuyer sur une *diminution de bénéfices*; car chacun a le droit de tirer de sa chose le meilleur parti possible, même au préjudice d'un autre, pourvu qu'il ne porte pas atteinte à sa propriété : ces plaintes ne pourraient donc s'appliquer qu'à des entreprises et à des opérations susceptibles d'entraîner la ruine *entière* du moulin. Par exemple, le propriétaire supérieur peut se plaindre si le moulin du dessous le submerge par le refoulement des eaux qu'il retient par des vannes ou des pales trop élevées; celui-ci peut également porter plainte si le supérieur lui détourne l'eau qu'il a droit de recevoir aussitôt qu'elle s'échappe par la superficie de sa vanne. (52. 644-47-95.)

Et pour être recevable à demander la destruction d'un nouvel œuvre, on n'a pas besoin d'éprouver un préjudice actuel, il suffit qu'il soit constant que la construction nouvelle pourra nuire par la suite, en cas de crue d'eau ou autrement.

744. Les canaux et rivières navigables sont assimilés, quant aux contraventions, à la grande voirie. (D. 10 *avril* 1812.)

745. Les contraventions relatives à la servitude des

chemins de halage et marchepied des rivières navigables et flottables, sont de leur nature matière de grande voirie, et doivent être réprimées par les mêmes règles. (O. 8 *mai* 1822.)

746. A Paris et dans les communes de Saint-Cloud, Meudon et Sèvres, du département de Seine-et-Oise, toutes les attributions des préfets des départemens, relativement à la police des rivières, des quais et des ports, des chemins de halage, établissement sur les rivières, des pompes et fontaines, etc., font partie des fonctions du préfet de police. (A. G. 12 *messidor* an VIII.)

## § VII. *Des bacs.*

747. Un bac est un grand bateau plat propre pour passer d'une rive à une autre les hommes, les animaux, les voitures et les marchandises, soit à l'aide d'un câble fixé sur les deux rivages, soit à la rame ou à la voile.

L'État est seul propriétaire de l'exploitation des bacs établis, pour le service commun, sur les fleuves et les rivières navigables ou flottables, du droit de passage et du droit d'en fixer et percevoir la rétribution qui lui est attachée *. Néanmoins, les particuliers dont la propriété est circonscrite par les eaux, peuvent établir des bacs ou bateaux pour l'usage de cette propriété, en vertu d'une autorisation de l'autorité administrative. (L. 6 *frimaire* an VII.)

748. L'établissement d'un bac public n'exclut pas le droit de passer la rivière à l'endroit où elle est guéable, quelque rapproché qu'il soit du lieu du péage, ni celui de

* Les tribunaux étendent, par extension à la loi du 6 frimaire an VII, ce droit jusque sur les rivières non navigables. (*Voyez* O. R. 10 *juillet* 1822; A. 4 *décembre* 1822 et 11 *août* 1824.)

se servir du bateau établi pour l'usage particulier d'une propriété située sur le bord de la rivière.

749. Lorsque le gouvernement fait construire un pont, et que cette construction fait cesser un droit de péage dont il est fait concession à un particulier ou à une compagnie, la cessation de ce droit ne peut, dans aucun cas, donner lieu à une indemnité, à moins que l'acte de concession ne l'ait fixée d'avance. (22 *janvier* 1813.)

750. Le propriétaire d'un héritage adjacent à une rivière, ne peut empêcher qu'on n'y attache des bacs et bateaux de passage, parce que cette servitude est une conséquence de sa position, et que *le port d'une rivière est un chemin public.*

## § VIII. *Du droit de pêche.*

751. La pêche des rivières navigables fait partie des revenus de l'État, et c'est au gouvernement seul à qui appartient d'en disposer par fermage ou concession.

752. L'inaliénabilité du domaine public ayant été définitivement consacrée (édit *fév.* 1566), le droit de pêcherie et tout autre, les anses, chaussées, vannes, écluses sur le rivage de la mer, et sur les fleuves et rivières, ne peuvent s'acquérir, même par prescription, relativement à l'État.

753. Nul ne peut pêcher autrement qu'à la ligne flottante ou à la main dans les fleuves et rivières navigables, s'il n'est muni d'une permission, ou s'il n'est adjudicataire de la pêche. (L. 14 *floréal* an x.) C'est une conséquence de la loi qui déclare les fleuves et rivières, ainsi que leurs bras non navigables dépendans des rivières navigables, appartenir au domaine public.

Les rivières ou ruisseaux flottables à *bûches perdues* ne

sont pas comprises dans cette disposition (C. Cass. 22 *août* 1823) : ainsi, pour ces rivières, la pêche appartient aux riverains et non à l'État.

754. Le point où doit s'arrêter la pêche fluviale dans les rivières affluentes à la mer, est déterminé par la marée basse.

755. Un particulier qui n'étant ni fermier de la pêche, ni pourvu d'une permission, pêche dans les fleuves et rivières navigables ou flottables, ou dans les bras qui en dépendent, autrement qu'à la ligne flottante tenue à la main, est condamné à une amende de 50 fr. au moins, de 200 au plus, à la confiscation des ustensiles de pêche qu'il a employés, et enfin à des dommages et intérêts d'une somme pareille à l'amende, au profit du fermier de la pêche; et, en cas de récidive, l'amende est double; on ne peut même pêcher avec une ligne sur les héritages riverains sans la permission du propriétaire, ni sur les chemins de halage sans la permission du fermier. (L. 14 *floréal* an x.)

756. La police de la pêche appartenant à l'administration des forêts, les délits de pêche sont poursuivis de la même manière que les délits forestiers. (L. 14 *floréal* an x.)

757. Celui qui pêche autrement qu'à la ligne, sans avoir ni droit ni licence, et qui de plus pêche avec un engin prohibé, est passible d'une amende de 100 fr. fixe. A cet égard, la loi du 14 floréal an x n'a pas dérogé à l'ordonnance de 1669. (S. 9. 1. 289.)

758. Les engins et filets prohibés par l'ordonnance sont défendus à quiconque pêche dans une rivière; encore même que le pêcheur ne soit pas maître pêcheur, et qu'il pêche dans des rivières non flottables et non navigables. (S. 8. 1. 251.)

Cette prohibition de pêche avec des engins, ou de toute autre manière tendante à les dépeupler de poisson, s'applique aux rivières qui sont une propriété particulière comme à celles qui sont une propriété publique; elle s'étend même aux canaux dont les eaux dérivent d'une rivière et y refluent ensuite. (S. 11. 1. 244.)

Néanmoins, lorsque la pêche à l'escave est permise, tant que les appareils sont utiles et ne s'étendent pas au-delà du chemin légalement établi, les riverains ne peuvent s'opposer à leur stationnement. (C. d'État, 20 *novembre* 1815.)

**759.** Un droit de pêche sur une rivière non navigable résulte de la propriété des terrains qui bordent la rivière; il en est une dépendance indivisible, tellement, que le droit de pêche ne peut être aliéné en conservant la propriété. (S. 12. 2. 141.)

**760.** La pêche des rivières non navigables n'appartient pas aux communes, mais aux propriétaires riverains qui peuvent en jouir, en se conformant, toutefois, aux réglemens locaux; tous les actes de l'autorité administrative qui auraient mis les communes en possession de ces rivières étant déclarés nuls. (C. de cass. 27 *septembre* 1810.) Ainsi, les propriétaires riverains d'une rivière non navigable ont seuls le droit d'en extraire le poisson qui est considéré comme une production de leur fonds, sans que les propriétaires voisins y puissent conserver aucune concurrence, même pour la pêche à la ligne volante. (O. des E. F. 1669.) Les lois nouvelles maintiennent, à cet égard, les anciens réglemens. (C. C. 715.)

**761.** Le droit de pêche ainsi que le droit de chasse sont inhérens à la propriété, et se transmettent avec elle (759); le propriétaire d'un lac, d'un canal, d'un étang, d'une rivière, exerce le même droit sur le poisson qu'ils contiennent que sur le gibier de son champ ou de sa ga-

renne : il peut également en faire l'objet d'un fermage, ou vendre sa pêche comme il l'entend.

**762.** Le concessionnaire d'un droit de pêche, à titre de locataire ou autrement, n'est pas libre d'en user à son gré et d'une manière exagérée, en pêchant à toute heure et en tous temps, avec tels instrumens que bon lui semble; il doit se conformer aux temps et au mode fixés par les ordonnances de police et par les réglemens locaux intervenus pour prévenir la dépopulation des étangs, canaux et rivières : ensuite il ne lui est permis de pêcher que jusqu'à la concurrence des besoins de sa maison (C. C. 630), sans fraude, excès, ni abus, et sans pouvoir disposer de sa pêche au profit de personnes étrangères, par vente ou autrement.

**763.** Le droit de pêche dans la rivière d'autrui doit être considéré comme une servitude occulte, dont la purge s'obtient par le mode usité en matière de servitude. (*Fournel, Traité du voisinage.*)

**764.** Il ne peut pas s'acquérir par la prescription, même immémoriale, et ne peut résulter que d'un titre, parce qu'il serait dans la classe des servitudes *continues, non apparentes*, pour lesquelles on ne peut invoquer la prescription (1008), à moins cependant qu'il n'y ait eu contradiction patente, auquel cas la prescription s'obtiendrait par une jouissance paisible de trente ans.

**765.** Les propriétaires d'étangs qui sont voisins ou qui déversent leurs eaux les uns dans les autres, ont, relativement à leur position, quelques obligations réciproques pour ne pas nuire à leur pêche.

**766.** Quelquefois les eaux arrivant d'une même direction alimentent plusieurs étangs à proximité les uns des autres; dans ce cas, les propriétaires ne doivent pas les mettre en pêche en même temps, car l'un nuirait à l'autre. (66 *s.*)

Le propriétaire supérieur ne doit donc pas lever sa bonde de décharge pendant la pêche de l'inférieur ; et celui-ci ne doit pas perdre de temps à cette pêche, sans quoi le premier serait dégagé de cette prohibition. (*Cout. d'Orléans*, 177.) Cependant le propriétaire supérieur peut prendre l'initiative de la pêche sans en prévenir l'inférieur, si ce dernier n'a pas commencé la sienne. (P. P. 24 *avril* 1649.)

**767.** Si, par l'effet d'un orage considérable, les eaux d'un étang viennent à s'accroître tellement qu'elles s'élèvent au-dessus du niveau de la bonde de fond de l'étang supérieur, ce qui devient un obstacle à ce que celui-ci soit mis en pêche, le propriétaire a le droit de faire sommation au propriétaire de l'étang inférieur de lever sa bonde dans les trois jours, afin de laisser écouler les eaux de manière à lui rendre la liberté de sa pêche. (*Coutume d'Orléans*, 175.)

**768.** Le propriétaire de l'étang supérieur a le droit d'exiger que celui de l'étang inférieur lui laisse tous les deux ans, au 15 mars au plus tard, la libre vidange pour sa pêche.

**769.** La vente du droit de pêche dans un étang comprend le droit de passer, pour l'exercer, sur le fonds du bailleur (29), encore bien que l'acte n'en fasse pas mention. (C. C. 696. 1615.)

## § IX. *Des alluvions.*

**770.** L'*alluvion* est l'accroissement progressif et imperceptible qui se forme sur le rivage d'une rivière ou d'un cours d'eau quelconque, et qui augmente d'autant le fonds sur lequel elle a lieu. L'*atterrissement* est une augmentation spontanée que le terrain éprouve par la retraite subite des eaux, qui sont dérivées tout à coup d'un autre

côté : on ne saurait discerner le moment de la réunion dans la première, mais le second laisse facilement reconnaître la date de son origine.

771. On peut acquérir par alluvion et par atterrissement, car c'est un *droit d'accession* (C. C. 546), à la charge seulement de laisser le marchepied ou chemin de halage, conformément aux réglemens. (*Id.* 556.) Mais pour acquérir ce droit sur l'atterrissement, il faut que cet effet ait lieu par extension, c'est-à-dire à la suite de la retraite des eaux; car s'il est le résultat d'une portion de terre, qui, détachée d'un fonds étranger par l'agitation des eaux, vient se joindre par *juxta-position*, et s'incorporer à un autre fonds, l'ancien propriétaire conserve le droit de revendiquer, *dans l'année*, cette portion fugitive qui doit lui être restituée : après ce délai, si le propriétaire du fonds augmenté a pris possession de l'atterrissement, le premier n'est plus recevable à réclamer. (*Id.* 559.)

772. Les propriétaires riverains profitent également des relais qui sont formés par une eau courante, qui se retire insensiblement, et qui laisse à sec un côté, sans que ceux du côté opposé puissent venir réclamer le terrain qu'ils ont perdu. (C. C. 557.) Il est à observer cependant qu'il n'en est pas ainsi pour les *relais* de la mer, ni à l'égard des lacs et étangs dont la propriété reste incommutable. (607-36.)

773. Ainsi, lorsqu'une rivière abandonne son lit pour se former un nouveau cours, les propriétaires du fonds nouvellement occupé prennent, à titre d'indemnité, l'ancien lit abandonné, chacun dans les proportions du terrain qui lui a été enlevé. (C. C. 563.) Mais si, après quelque séjour, les eaux reprennent leur ancien lit, le terrain, qui a été couvert précairement de ces nouvelles eaux, retourne à son ancien propriétaire, si ce séjour n'a pas duré

pendant dix années, temps nécessaire pour cette espèce de prescription, parce que cette résidence est nécessaire pour donner au sol le caractère de *lit de rivière*.

Il résulte de là que lorsqu'un terrain a été *entièrement* couvert par les eaux, pendant dix années consécutives, il est définitivement perdu pour le propriétaire; et si, après ce laps de temps, il est délaissé par les eaux et remis à sec, il est acquis de droit au domaine public, s'il s'agit d'une rivière navigable; autrement il est partagé entre les propriétaires voisins; mais ce partage n'est exigible que lorsque les eaux ont envahi la *totalité d'une propriété:* car, si une portion quelconque, si petite qu'elle soit, est restée à sec, le droit de l'ancien propriétaire reste entier pour tout le reste; car, après la retraite des eaux, la partie inondée se joint naturellement à celle qui avait échappé à l'inondation, et personne n'en peut rien revendiquer, quand même les eaux l'auraient couverte pendant un siècle et plus, parce que cette portion, que l'on appelle *motte ferme*, a conservé le droit pour le tout.

774. Lorsqu'il s'agit des atterrissemens formés par les eaux d'une rivière patrimoniale, le lit déserté appartient aussi aux héritiers adjacens, comme faisant partie de ces héritages aux dépens desquels le lit de la rivière s'était formé; mais il arrive quelquefois que les îles ou atterrissemens ne se forment pas d'un seul côté, il en résulte alors que ces accroissemens appartiennent aux propriétaires des deux rives, à partir d'une ligne qu'on suppose tracée au milieu de la rivière. (C. C. 561.)

Voici, dans ce cas extraordinaire, la manière d'opérer ce partage: on mesure la superficie totale de chacune des propriétés riveraines; ensuite on reconnaît la surface totale des terres abandonnées par les eaux, pour être attribuées à chacune de ces propriétés, en raison proportionnelle de

leur étendue, et la portion accordée à chacun des héritages doit être celle la plus rapprochée réciproquement. *Exemple :* Un des héritages a de superficie 20 hectares 40 centiares, égal à 59 arpens 66 perches (de 18 pieds); l'autre à 7 hectares 91 centiares, égal à 23 arpens 14 perches. Les relais et atterrissemens, au droit des deux propriétés, produisent en totalité 5 hectares 66 centiares, égal à 16 arpens 56 perches. (*Voyez le tableau* n° 16, 1er *vol.,* 3e *partie du* MEMENTO, *pour les réductions.*)

On fera la règle de proportion suivante : Si 28 hectares 31 centiares (surface réunie des deux héritages) doivent s'augmenter ensemble de 5 hectares 66 centiares, quelle portion de ces 5 hectares 66 centiares chacun des héritages doit-il posséder? et on aura :

Pour le premier héritage :

28,31 : 5,66 :: 20,40 : 4,08 = 11,93

Pour le second héritage :

28,31 : 5,66 :: 7,91 : 1,58 = 4,63

| | h. c. | h. c. | arp. perches. |
|---|---|---|---|
| Totaux égaux. . . | 28,31 | 5,66 | 16,56 |

775. Quoiqu'il y ait un chemin toléré, un fossé ou un aqueduc, entre la rivière et l'héritage, l'alluvion n'en profite pas moins au propriétaire riverain, sur toute la largeur de sa propriété, parce que ces obligations d'usage public n'étant considérées que comme un empiétement sur la propriété limitrophe, et étant d'ailleurs annexées à la propriété, il ne la divise pas par la rivière.

776. Du reste, tout ce que nous avons rapporté ci-dessus ne s'applique point aux fleuves et rivières navigables qui font partie du domaine public, et dont les atterrissemens ont toujours été acquis au fisc, par forme d'acces-

sion, quand le terrain a été, pendant dix années, usurpé par les eaux, et à l'exclusion des propriétaires riverains, encore bien que ceux-ci prouveraient, par actes authentiques, qu'ils ne réclament qu'à titre de restitution ce terrain, qui leur avait été enlevé par les eaux plus de dix ans auparavant. (C. C. 560.)

777. Tous les propriétaires riverains ont le droit de fortifier leur fonds, soit pour se mettre à l'abri des débordemens, soit pour se procurer un accroissement par alluvion, pourvu, toutefois, qu'ils ne détournent pas le cours des eaux, en les rejetant sur la rive opposée. (685.)

### § X. *Des étangs.*

778. Un étang est un amas d'eau réunie par des pierrées et rigoles, dans un terrain creusé obliquement, dont la partie inférieure est fermée par une chaussée élevée à laquelle est adaptée une vanne, avec bonde de fond, qui est levée lorsqu'on veut pêcher ou curer l'étang. Les conventions écrites ou la prescription règlent les obligations et les droits respectifs des parties, pour l'usage et l'entretien de ces étangs.

Il y a aussi des mares ou étangs naturels, sans travail de main d'homme, qui ne sont alimentés que par les eaux pluviales des environs, et qui n'ont ni bonde ni décharges. Pour ces derniers il faut suivre les règles du droit commun sur les servitudes qui dérivent de la situation des lieux.

779. La formation d'un étang se trouvant liée à l'intérêt des propriétaires voisins par les dommages qu'il peut occasioner, et à la salubrité publique, à cause des eaux dormantes qui y sont rassemblées, elle ne peut avoir lieu qu'avec la permission de l'autorité administrative, qui ne l'ac-

corde que sur un procès-verbal de *commodo* ou *incommodo*, dans lequel les voisins ont été entendus, et qui fixe le niveau d'eau et la hauteur du déversoir, de manière à garantir les héritages inférieurs des crues produites par les pluies extraordinaires, et toujours dans des limites telles que la surface du terrain couverte par les eaux au niveau de la décharge de superficie appartienne au propriétaire de l'étang. Les propriétaires inférieurs, encore bien que l'autorisation soit accordée, sont admis à s'opposer à ce nouvel établissement, s'ils y trouvent de l'inconvénient pour eux; mais ce n'est que dans le cas où les eaux seraient rassemblées par des pentes, ruisseaux, rigoles, ou une industrie quelconque, sur un sol qui ne paraissait pas d'abord destiné à les recevoir; car si ces eaux avaient déjà leur pente naturelle sur leurs héritages, ce n'est plus une innovation contre laquelle ils seraient admis à réclamer puisqu'alors il n'y aurait de changement que sur le mode d'écoulement : or, personne ne peut empêcher les propriétaires supérieurs d'user d'un droit inhérent à leur situation, en construisant un étang, et les propriétaires inférieurs sont obligés de subir en cela le joug de la localité. (C. C. 640.)

Dans tous les cas, le propriétaire de l'étang doit toujours faire raison des dommages qui résulteraient de son établissement. (23. 54.)

780. Le propriétaire doit entretenir les digues et chaussées en bon état; le résultat du défaut d'entretien le rendrait passible de peines corporelles et de dommages-intérêts. (C. P. 457. C. C. 1383.)

781. Lorsqu'un étang, d'après les avis des gens de l'art, peut occasioner, par la stagnation de ses eaux, des maladies épidémiques ou épizootiques, ou que, par sa position, il est sujet à des inondations qui envahissent les propriétés inférieures, les préfets sont autorisés à en ordonner la des-

truction, d'après l'avis des sous-préfets. (L. 6 *octobre* 1791 et 11 *septembre* 1792. C. P. 457.)

**782.** Les propriétaires voisins d'un étang sont autorisés à s'opposer à ce que le possesseur de l'étang supérieur rehausse ou ralonge la chaussée qui le limite, au-delà du niveau qui lui a été donné, et du *repère*, dont il doit être toujours laissé des marques apparentes.

**783.** Quant aux dégradations que l'étang supérieur éprouve par le contact et le mouvement de l'eau de l'étang de dessous, il faut considérer lequel a été établi le premier, si l'inférieur peut invoquer la priorité de construction, le propriétaire supérieur n'a aucune indemnité à répéter; car il doit s'imputer la faute de n'avoir pas assez élevé sa chaussée : si, au contraire, l'inférieur a été construit le dernier, ce propriétaire est tenu de réparer le dommage causé par ses eaux à la chaussée de l'étang supérieur.

**784.** Il est défendu à toutes les personnes possédant des étangs d'élever les eaux au-dessus de la hauteur fixée par l'autorité administrative, au moyen d'un déversoir ou autrement (782), et la loi prononce des dommages-intérêts et même des peines corporelles contre les contrevenans, en raison de l'inondation qu'ils occasionneraient et des dégradations qui en seraient la suite. (C. P. 457.)

**785.** Le propriétaire d'un étang inférieur, qui a construit des vannes et relais pour le mettre en rapport avec l'étang supérieur, ne peut, après un siècle, être querellé, sous prétexte 1° que la hauteur excessive de ces relais empêche le desséchement de l'étang supérieur ; 2° que c'est là une servitude imprescriptible selon le statut local. (S. 9. 1. 248.)

**786.** Lorsque deux étangs sont près l'un de l'autre, et que le supérieur ne peut avoir sa vidange libre, l'inférieur

doit la lui donner au temps convenable pour la pêche, ou lorsqu'il est nécessaire de le curer ou de le réparer, conséquemment au principe général établi par l'art. 640 du Code civil, sauf aux tribunaux à concilier les divers intérêts, aux termes de l'art. 645 ; de même le supérieur ne peut lever sa bonde de fond, pendant le temps de la pêche ou du curage de l'inférieur, qui, de son côté, ne doit pas affecter d'apporter de la lenteur à ces opérations. (765 *s.*)

787. Si une surabondance d'eau vient à élever la superficie d'un étang, au point d'entraîner le poisson, le propriétaire de l'étang a le droit de *suite* jusqu'à la fosse ou regard de la bonde de l'étang supérieur (*Cout. de Blois*, 228); mais il est à observer que ce droit de *suite* n'a pas lieu sur le poisson qui descend dans l'étang inférieur (*Loysel, Inst. cout.*), à moins que cet étang inférieur n'ait été vidé et pêché avant le supérieur (*Cout. d'Orléans*, 174), et que le poisson se soit échappé durant la pêche; s'il a été attiré par artifice, le propriétaire peut le reprendre jusque dans l'étang même.

788. L'inondation, par les eaux d'un étang, d'un fonds, ou de la portion d'un fonds, ne change pas la nature de ce fonds; car, après la retraite des eaux, il est évident que ce fonds continue d'appartenir à celui à qui il appartenait auparavant leur invasion : aussi l'*alluvion* n'a pas lieu à l'égard des étangs, comme pour les *relais* et *atterrissemens* de fleuves et rivières; le propriétaire conserve toujours le terrain que l'eau couvre, quand elle est à la hauteur de la décharge, encore que le volume d'eau vienne à diminuer.

Et, réciproquement, le propriétaire de l'étang n'acquiert aucun droit sur les terres riveraines que son eau vient à couvrir dans les crues extraordinaires. (C. C. 558.)

**789.** Il ne peut être acquis aucune possession utile, au préjudice du propriétaire d'un étang, sur le terrain couvert par les eaux, quand elles sont à la hauteur de la décharge de l'étang, par la raison que la loi conserve ce terrain au propriétaire de l'étang, nonobstant toute diminution des eaux.

Un juge de paix, sur un procès au possessoire, est compétent pour examiner cette question, aux termes de l'art. 558 du Code civil : ce n'est pas là cumuler le possessoire et le pétitoire. (S. 11. 1. 312.)

## § XI. *Des eaux minérales.*

**790.** Tout propriétaire qui découvre dans son terrain une source d'eau minérale, doit en instruire l'administration, qui en fait faire l'examen ; et, d'après le rapport des commissaires, la distribution en est défendue ou permise, en imposant au propriétaire des conditions qui garantissent au service public le meilleur usage possible des eaux, et en l'assujettissant à des mesures sanitaires et à une surveillance utile pour prévenir les falsifications qui pourraient compromettre la santé et la salubrité publiques. (O. R. 18 *juin* 1823.) *

* L'État s'est emparé quelquefois de sources d'eaux thermales découvertes par des particuliers, ainsi que du fonds et des dépendances, pour les exploiter lui-même (D. 13 *mars* 1810, 8 *mai* 1813), toutefois en indemnisant les propriétaires dépouillés ; mais comme aucune loi n'autorise le gouvernement à déposséder ainsi les citoyens, ces actes d'expropriation ne sont que des abus de pouvoir, que nous ne verrons, sans doute, plus se renouveler sous le règne d'un roi-citoyen qui comprend et maintient les droits de tous.

## ARTICLE VIII.

### MEUBLES ET IMMEUBLES SELON LA LOI.

791. Tous les biens et propriétés dont nous pouvons nous attribuer la possession exclusive, sont désignés sous les noms de *meubles* et *immeubles*. (C. C. 516.)

792. Les biens sont immeubles ou par leur nature, ou par leur destination, ou enfin par l'objet auquel ils s'appliquent (C. C. 517); ils comprennent en général tous les objets qui, par leur nature, ne peuvent être changés de place; tels sont les fonds de terre, les bâtimens, moulins et usines, les plantations, les fruits pendans par les racines, et enfin toutes choses d'utilité ou d'agrément attachées aux fonds, et qui ne pourraient en être détachées et séparées sans y porter dommage.

On comprend aussi dans l'immeuble toutes les choses animées ou inanimées qui servent à l'exploitation des fonds et qui en font conséquemment partie, quant à la destination; tels sont les instrumens aratoires, les bestiaux d'une ferme, etc., ce qui va être détaillé plus loin.

793. En conséquence, tous les fonds de terre et bâtimens généralement quelconques, sont immeubles par leur nature. (C. C. 518.) La loi considère aussi comme immeubles par destination les effets mobiliers que le propriétaire a placés sur ces fonds de terre ou dans ces bâtimens, avec l'intention de la perpétuelle demeure, c'est-à-dire pour le service et l'exploitation de ces fonds (*id.* 524), ou quand ils sont scellés et qu'ils ne peuvent être descellés et supprimés sans être fracturés ou détériorés; tels, par exemple, que des glaces, tableaux, bas-reliefs, et autres ornemens fixés dans des parquets et encadremens *embrevés*

et faisant partie des lambris en menuiserie des pièces qu'ils décorent. — Les bustes, statues et candélabres placés dans des niches ou médaillons destinés à les recevoir, encore bien qu'ils puissent s'enlever sans fractures, sont néanmoins réputés immeubles, puisque la construction est disposée pour qu'il y en ait dans ces emplacemens (*id.* 525); les tuyaux de descente et cuvettes, placés pour la conduite des eaux d'une maison (*id.* 523); tous les objets qui sont placés pour l'exploitation d'une fabrique, d'un moulin ou d'une usine, papeterie, fonderie, etc. Ainsi, une pompe à vapeur avec ses agrès, volant, fourneau et chaudière, tuyaux de distribution des eaux; les cuves, tonnes et bâches, les treuils, réservoirs, pressoirs, presses hydrauliques et autres; les ustensiles de forge, abandages d'étendoirs et de séchoirs, les chaudières, alambics, établis, les creusets, les manivelles; en un mot, tous les objets nécessaires au travail des forges, papeteries et autres fabrications, sont considérés comme immeubles. (*Id.* 524.)

Sont compris aussi dans l'immeuble d'une ferme ou autres bâtimens ruraux, les instrumens aratoires, les animaux attachés à la culture, les porcs, les pigeons du colombier, les lapins de garenne, les ruches à miel, les semences confiées au colon partiaire, et les pailles et engrais, et les poissons des étangs (C. C. 524); les grains sur pied, et les fruits pendans par racines et ceux des arbres avant d'être récoltés (*id.* 520); les coupes ordinaires de bois taillis et de haute futaie, aménagés en coupes réglées, aussi avant la coupe (*id.* 521); enfin l'usufruit des choses immobilières, les services fonciers, ou servitudes actives ou passives, les actions qui tendent à revendiquer un immeuble et tous les droits qui y sont affectés en sont également inséparables (*id.* 526): les objets qui ne sont pas dénommés plus haut, ainsi que les fruits coupés ou récoltés, sont meubles. (*Id.* 527 *s.*)

794. Les échalas de vigne neufs sont meubles jusqu'à leur placement, et deviennent immeubles aussitôt qu'ils soutiennent les ceps ; et dès-lors ils conservent leur nature immobilière, même lorsqu'ils sont rangés et entassés dans la vigne.

Il en est de même de tout objet mobilier non encore incorporé à l'immeuble, comme glaces, lambris, treillages et bancs de jardin scellés en terre, mangeoires et stalles d'écuries (C. C. 528), pierres, moellons, charpente, etc., préparés pour les constructions (*id.* 532) ; mais une fois employés, placés et scellés, ils font partie de l'immeuble.

795. Les foudres placés dans un chai sont immeubles par destination, comme les cuves et les tonnes (C. C. 524), et, comme tels, sujets aux droits de mutation des immeubles. (C. *de* C. 31 *mai* 1826.)

796. Les moulins à vent et à eau, fixés sur piliers et faisant partie du bâtiment, sont immeubles. (C. C. 519.)

797. Les *meubles* comprennent les objets mobiles animés ou inanimés, qui peuvent se transporter de l'immeuble dans un autre lieu, sans nuire à la propriété ou à l'exploitation. Sont rangés dans cette classe les recouvremens de sommes dues, les actions et intérêts dans les compagnies, même lorsque des immeubles sont affectés aux entreprises, et enfin les rentes viagères ou perpétuelles sur l'État ou sur des particuliers. (C. C. 529.)

798. Les rentes sur l'État et actions de la banque de France peuvent être immobilisées à la volonté du propriétaire, en déclarant cette intention dans la forme des transferts : dès-lors ces actions sont soumises aux lois du privilége et de l'hypothèque, et ne peuvent plus être aliénées, et les priviléges et hypothèques être purgés, ainsi que pour les autres natures d'immeubles, qu'en se conformant au

Code civil et aux lois relatives aux priviléges et hypothèques sur les propriétés foncières. (D. 16 *janv.* 1808.)

**799.** Les *meubles meublans* ne comprennent que les objets mobiliers destinés à l'usage et à l'ornement des appartemens, tels que tentures de tapisseries et tapis de pied, lits, siéges, glaces, pendules, tables et guéridons, consoles, commodes, corps de bibliothèques, porcelaines, cristaux, et autres de cette nature. (C. C. 534.)

**800.** Ce mot *meuble* ne comprend pas l'argent monnayé ni façonné à divers usages de table ou autres, les bijoux et pierreries, les livres, médailles, instrumens des sciences et des arts et métiers, le linge de corps, les armes, les chevaux et équipages, les fourrages, grains, vins, et toute espèce de denrées; enfin les objets qui sont du commerce de celui qui les possède. (C. C. 533.)

**801.** Les matériaux provenant de démolitions, et même les matériaux neufs, apportés et préparés pour une construction neuve, sont *meubles* jusqu'à leur emploi. (C. C. 532.)

**802.** L'art. 532 du Cod. civ., qui déclare meubles les matériaux provenant de la démolition d'un édifice, s'applique même au cas où l'édifice n'est démoli que pour en construire un autre à sa place. (S. 13. 2. 307.)

**803.** Les bateaux, bacs, navires, et autres bâtimens de mer, les moulins et bains sur bateaux, et généralement toutes usines non fixées sur des piliers, sont *meubles;* néanmoins quelques-uns de ces objets peuvent, à cause de leur importance, être soumis à des formes particulières (C. C. 531): par exemple, les bâtimens de mer seront affectés aux dettes du vendeur, et spécialement à celles que la loi déclare privilégiées. (*Com.* 190.) *Voyez* pour ces dettes privilégiées les art. 191 du Code de com. et 2101-2 du Code civil.)

**804.** Les bois de haute futaie, vendus pour être exploités, sont censés meubles entre le vendeur et l'acheteur, l'exploitation ayant essentiellement pour but de les séparer du sol, et par suite de les mobiliser.

En conséquence, l'exercice de l'action en supplément du prix de la part du vendeur, pour excédant de mesure, n'est pas limité (comme l'exercice de l'action en supplément du prix pour vente d'immeuble) au délai d'un an, à partir de la vente.

Une délimitation faite par le vendeur lui-même ne peut avoir contre lui la force de la chose jugée, transigée ou acquiescée, si elle n'a pas été faite contradictoirement avec l'acquéreur. Elle est censée provisoire, et n'empêche pas le récolement, qui seul peut fixer définitivement l'étendue de l'exploitation. — Les dispositions de l'ordonnance de 1669, à cet égard, s'appliquent aux bois des particuliers comme à ceux de l'État. (S. 15. 1. 18.)

**805.** Les coupes des bois, quand elles sont vendues, sont réputées meubles, pour le droit d'enregistrement, encore que, par acte séparé, la vente du fonds soit faite au même acquéreur. (S. 16. 1. 15.)

**806.** Lorsqu'un testateur lègue à une personne une portion quelconque de ses meubles et de ses immeubles en propriété, le mot *meuble* s'entend en ce cas, non-seulement des meubles meublans, mais encore de tous les effets mobiliers. (S. 7. 2. 1052.)

**807.** Les ustensiles, instrumens et outils des maréchaux ferrans, serruriers, fontainiers, plombiers, tourneurs, fondeurs, doreurs, miroitiers, sculpteurs; ceux des boulangers, brasseurs, tanneurs, et autres, utiles à la profession du locataire, sont *meubles* quand même ils seraient scellés dans les murs ou sur massifs dans le sol :

ainsi ces ouvriers, pour emporter ces objets, n'ont qu'à réparer les dégradations qui auraient été produites par le descellement.

**808.** Les machines, décorations et costumes, les partitions de musique, et autres objets mobiliers d'un théâtre, sont *meubles*. Ces objets ne sont pas immeubles par destination. (S. 6. 2. 93.)

**809.** Les presses d'imprimerie sont meubles et supposées appartenir au locataire, quoiqu'elles ne puissent s'enlever sans être démontées. (A. 30 *juillet* 1598.)

## ARTICLE IX.

### DESSÉCHEMENT DES MARAIS.

**810.** Un marais est une terre basse presque constamment abreuvée d'eau qui n'a pas d'écoulement, mais qui reste quelquefois à sec; les uns appartiennent au domaine public, les autres sont communaux, et enfin d'autres appartiennent à des particuliers.

**811.** La propriété des marais est soumise à des lois particulières fondées sur des considérations de salubrité publique à cause des exhalaisons pestilentielles qu'ils répandent; c'est pourquoi le gouvernement ordonne les desséchemens qu'il croit utiles et convenables. Mais le propriétaire obtient de préférence la concession des travaux aux conditions prescrites par l'autorité supérieure, et d'après les dispositions qui suivent. (L. 16 *septembre* 1807.)

**812.** Si le propriétaire ou tous les propriétaires réunis de ces marais se soumettent à exécuter le desséchement conformément aux plans adoptés, pour le prix et dans les délais fixés, ils auront toujours la préférence; dans le cas

contraire, la concession a lieu en faveur de la commune propriétaire, ou de la compagnie dont la soumission est jugée la plus avantageuse.

Ces concessions sont faites sur des plans levés ou approuvés par les ingénieurs des ponts-et-chaussées, aux conditions et charges imposées en raison des circonstances locales; et ces plans, ainsi que les profils et nivellemens cotés qui doivent les accompagner, sont toujours faits aux frais des entrepreneurs.

**813.** Lorsque le dessèchement est décidé, que ce soit le gouvernement qui s'en soit chargé, ou que la concession ait été accordée, il est formé par les propriétaires un syndicat à l'effet de nommer des experts qui procèderont aux estimations des propriétés. Ces syndics, qui doivent être trois au moins, neuf au plus, sont choisis par le préfet parmi les propriétaires les plus imposés. Lorsque les travaux ont été concédés, un des experts est nommé par les syndics, et l'autre par les concessionnaires. Le tiers-expert est désigné par le préfet.

**814.** Lorsque le dessèchement est fait par l'État, les propriétaires nomment le premier expert, le préfet le second, et le tiers-expert est choisi par le ministre de l'intérieur.

**815.** Les plans indiquant le périmètre des diverses classes des marais à dessécher d'après les divers degrés d'inondation (de 5 à 10 classes), sont faits par les ingénieurs et les experts, soumis ensuite à l'approbation du préfet et déposés au secrétariat de la préfecture pendant un mois, pendant lequel les parties intéressées sont invitées par affiches à fournir leurs dires et observations.

**816.** Le préfet, après réception des plans, et des tableaux d'estimation des ingénieurs et des experts, y annexés, ainsi

que des observations des propriétaires intéressés, ordonne les vérifications qu'il croit convenables; s'il s'est élevé des plaintes sur le travail des experts, et que, d'après vérification, les plaignans y persistent, les questions sont portées devant une commission de sept commissaires pris parmi les personnes qui sont présumées avoir le plus de connaissances relatives soit aux localités, soit aux objets en litige. Ces commissaires, en donnant leur avis motivé, ne peuvent juger aucune question de propriété, sur lesquelles il est toujours prononcé par les tribunaux, mais sans que les opérations relatives aux travaux ou à l'exécution des décisions des commissaires puissent être suspendues.

817. Quand les travaux prescrits par l'État ou par l'acte de concession sont terminés, il est procédé à la vérification et réception. Les réclamations, s'il y en a, sont jugées par la commission.

Alors les trois experts procèdent, de concert avec les ingénieurs, à la classification des fonds desséchés, suivant leur valeur nouvelle et l'espèce de culture qu'ils peuvent recevoir.

La première estimation sert de base pour vérifier, après le desséchement, la plus-value que chacune des portions aurait acquise par l'effet des travaux, et en raison de la culture à laquelle ils sont propres. Les entrepreneurs sont tenus de présenter à la commission un rôle contenant, 1° les noms des propriétaires du marais; 2° la superficie partielle de chaque propriété; 3° la classe dans laquelle elles sont placées; 4° l'énoncé de l'estimation primitive, calculé en raison de l'étendue et des classes; 5° le montant de la valeur nouvelle de la propriété après le desséchement; 6° enfin, la différence entre les deux estimations, pour, le montant de cette différence être partagé entre les propriétaires et les cessionnaires, dans les proportions qui auront été fixées par l'acte de concession.

818. Lorsque le gouvernement a fait dessécher un marais aux frais de l'État, ce marais est rendu aux propriétaires, qui alors participent aux bénéfices de cette bonification.

819. Si, par suite de ces travaux, les propriétés particulières acquièrent une notable augmentation de valeur, elles peuvent être imposées à une indemnité jusqu'à la moitié des avantages acquis.

820. Si un propriétaire se trouvait trop grevé par l'indemnité qui lui est allouée dans les proportions indiquées, il peut s'en affranchir en abandonnant au gouvernement une portion desséchée, dont le prix, calculé sur la valeur nouvelle, sera équivalent au montant de cette indemnité.

821. Pendant les travaux, les canaux, fossés, rigoles, digues, etc., sont entretenus et gardés aux frais des entrepreneurs, et la conservation en est ensuite soumise à l'administration publique.

Les communes et les départemens sont susceptibles de contribuer aux dépenses de ces travaux jusqu'à concurrence de la somme présumée, s'ils doivent en recevoir une amélioration à la valeur de leur territoire.

822. Le desséchement des marais étant une opération toute spéciale et étrangère aux bâtimens, nous ne croyons pas devoir y insister davantage, d'autant plus que l'on pourra toujours consulter le texte de la loi du 16 septembre 1807, dont les dispositions ci dessus sont extraites, et qui fait toute la législation sur la matière.

## ARTICLE X.

### DES CLÔTURES SÉPARATIVES DES PROPRIÉTÉS.

§ Ier. *Des murs mitoyens, de leur construction, réparation et exhaussement : abandon de la mitoyenneté.*

**823.** La clôture des héritages étant un objet fréquent de contestations entre les propriétaires, il est convenable de présenter les dispositions des lois qui établissent à cet égard les droits et les devoirs de chacun.

La mitoyenneté d'un mur est ou conventionnelle ou présumée par la loi : les conventions établissant des conditions certaines, nous ne parlerons que de la dernière.

**824.** La mitoyenneté est toujours l'état présumé d'un mur, haie ou fossé, qui fait la limite de deux héritages, tant que le contraire n'est pas prouvé ; mais toute présomption s'évanouit devant la preuve écrite. (13.)

**825.** La présomption légale que le mur a pu être construit à frais communs jusqu'à hauteur de clôture, conformément aux usages, parce qu'il est utile aux deux voisins (C. C. 653), dispense de titre, et n'admet pour les preuves ou marques contraires que celles déterminées par la loi.

Ainsi le mur qui sépare deux clos est réputé mitoyen ; si une partie est en sur-élévation pour un bâtiment, elle est censée mitoyenne jusqu'à hauteur de clôture et le reste pour l'usage seulement du propriétaire de la construction ; s'il y a deux bâtimens adossés, la loi présume le mur mitoyen jusqu'à l'*héberge*, c'est-à-dire jusqu'aux limites où les deux propriétaires peuvent profiter tous les deux du mur commun.

La loi n'exige donc dans tous ces cas aucune preuve, et

cette présomption légale dispense de toute justification celui au profit de qui elle existe (C. C. 1352), à moins qu'elle ne soit détruite par un titre ou par une marque du contraire (*id.* 653); ou encore que des signes de non-mitoyenneté n'eussent une existence consécutive de trente années après la date du titre, et que l'un des deux propriétaires ait laissé faire à l'autre pendant ces trente années des actes de propriété, comme de placer du treillage, planter des espaliers, appuyer des appentis, etc., et que l'autre n'en ait fait aucun; auquel cas la prescription serait acquise: de même que si l'un avait reconstruit le mur à ses frais, et ayant gardé le silence pendant trente ans, ne se serait pas fait rembourser la moitié des dépenses, la propriété exclusive du mur ne pourrait lui être contestée; encore bien que l'autre aurait fourni les matériaux provenant du vieux mur: mais il faudrait prouver cette propriété exclusive conformément aux art. 2262 et suivans du Code civil.

**826.** Les signes distinctifs de non-mitoyenneté sont, 1° lorsque le chaperon avec ou sans larmier est d'un seul côté, alors le mur est présumé appartenir exclusivement à celui qui reçoit les eaux. 2° S'il y a des corbeaux ou filets* en pierre, alors le côté où est la saillie de ces corbeaux et filets indique le seul propriétaire (C. C. 654); mais il faut que ces signes existent depuis l'érection du mur, ou au moins depuis trente ans, s'il est plus ancien.

**827.** Quoique la clôture ne soit pas forcée, s'il existait des vestiges d'ancienne construction liés dans le mur, ou qui y auraient existé autrefois, le mur devrait être réputé

* Le terme générique de *filets* signifie également des bandeaux ou cordons, des larmiers et des corniches en saillie, et tous autres ornemens dans le sens horizontal; mais il faut que le tout fasse partie inhérente de la construction: des enduits en plâtre ou en mortier ne seraient pas une présomption.

mitoyen dans toutes les héberges reconnues : si les bâtimens existaient encore, il faudrait, à plus forte raison, admettre la présomption, car ils n'auraient pu être construits si le mur n'était mitoyen.

**828.** Lorsqu'on veut acquérir la mitoyenneté de tout ou de partie d'un exhaussement de mur, il faut payer non-seulement la moitié de la valeur actuelle, ainsi que des fondations en plus de celles des murs de clôture, mais encore la moitié des dépenses accessoires qui en ont été la suite, telles qu'étaiemens, déplacemens, etc. Il faut aussi tenir compte de la moitié de l'indemnité relative que l'on aurait reçue pour la surcharge produite par cet exhaussement. (C. C. 660.)

La valeur de la mitoyenneté est ordinairement fixée à l'amiable par les architectes des parties, sinon par des experts : cette fixation n'est point basée sur le prix primitif du mur, mais sur sa valeur actuelle (*Parl. de Toulouse, 12 décembre* 1592); car le prix d'une chose est ce qu'elle vaut au moment de la vente.

**829.** Si le mur dont on veut acquérir la mitoyenneté est d'une épaisseur plus considérable que celle ordinaire, ou construit en matériaux plus chers, l'estimation ne doit toujours être faite que pour la moitié d'un mur tel que l'usage le prescrit pour clôture. (C. C. 659.)

**830.** On peut acquérir la mitoyenneté d'un mur, seulement pour faire boucher des vues importunes.

« Le voisin qui n'a pas contribué à l'exhaussement d'un mur peut en acquérir la mitoyenneté, encore qu'il ne se propose pas de bâtir contre le mur, et qu'il n'ait d'autre but que de contraindre l'auteur de l'exhaussement à fermer les jours ou fenêtres qu'il y a pratiqués. »

L'art 660 du Code civil, qui permet à un voisin d'ac-

quérir la mitoyenneté de l'exhaussement, s'applique au cas d'un exhaussement antérieur au Code, comme au cas d'un exhaussement qui n'a été fait que depuis. (S. 14. 1. 95.)

831. Le droit d'acquérir la mitoyenneté d'un exhaussement de mur mitoyen, et, par suite, le droit de s'opposer à l'existence de toute espèce de fenêtres ou ouvertures dans ce mur, ne peut être suspendu par cette considération que le propriétaire réclamant a loué sa propriété, et que son locataire consent à l'ouverture des fenêtres, ou que même c'est lui qui les a ouvertes, étant tout à la fois locataire des deux propriétés séparées par le mur mitoyen. (S. 15. 1. 49.)

832. Si le propriétaire d'un bâtiment, en vendant une partie de ce bâtiment, cède aussi la mitoyenneté du mur de séparation, sans réserve des jours qui y sont pratiqués, l'acquéreur est censé avoir acquis le droit de mitoyenneté dans toute son étendue; il peut faire fermer les jours. (S. 19. 2. 277.)

833. Si on voulait placer quelque chose en saillie sur des corbeaux ou potences, en laissant le dessous libre, il ne s'agirait pas seulement de payer la mitoyenneté occupée, mais aussi celle au dessous y compris la partie de fondation qui serait jugée nécessaire, car sans la partie inférieure, celle-ci ne pourrait subsister.

834. Celui qui vend la mitoyenneté d'un mur peut exiger que le prix lui en soit payé avant toute entreprise. (C. *de* P. 194.)

835. Dans les villes et faubourgs, tout propriétaire peut contraindre son voisin à contribuer aux frais d'une clôture commune *. La clôture, dans ce cas, est une servitude res-

* Malgré les termes bien positifs de cet article, l'architecte-voyer de la ville de Versailles (en 1812), M. B***, refusa, pour son client, de participer à la moitié de la clôture que je me proposais de faire

pective à laquelle il est impossible de se soustraire. (C. C. 663.)

**836.** Si un héritage se trouve précisément à la limite d'un faubourg et est contigu à celui qui est en dehors, c'est-à-dire qui commence la campagne, dans ce cas, le premier ne pourra pas forcer le second à contribuer à la dépense de clôture, parce que les deux héritages ne font pas partie du faubourg. (C. C. 663.)

**837.** L'art. 663 du Code civil est spécial pour l'intérieur des villes et faubourgs, et fait exception aux autres dispositions du Code ; l'art. 656 ne traitant que la présomption. (Cour royale de Paris, 22 *novembre* 1825.)

**838.** La combinaison de ces deux art. 656 et 663 du Code civil donne souvent lieu à des contestations entre voisins, et à des controverses que les tribunaux jugent encore en sens opposés, quoiqu'il y ait identité dans l'espèce débattue, entre de savans avocats qui puisent leurs argumentations dans des autorités également respectables, telles que *Toullier*, *Delvincourt*, *Pardessus*, *Duranton*, *Cambacérès*, etc., qui, eux-mêmes, ne sont pas d'accord sur l'intention du législateur et sur l'interprétation précise qu'il faut donner à ces deux articles, comparés ou opposés l'un à l'autre, et mis en regard des règles établies par la coutume de Paris et dans tous les autres pays coutumiers. Ceux qui prétendent que même dans les villes et faubourgs on peut

pour la propriété limitrophe dont j'étais l'architecte, laquelle était située au lieu dit *Montreuil*, l'un des faubourgs de Versailles; il n'y eut pas moyen, même la loi à la main, de lui faire entendre raison : il fallut bien alors, après les formalités d'usage en pareil cas, procéder seul à la construction des murs, que ce pauvre co-propriétaire fut obligé de payer pour moitié, comme de raison, mais avec augmentation des frais de la procédure dans laquelle son conseil l'entraîna. Quelques architectes-voyers de la capitale sont de la même force. (*Voyez* la note du n° 840.)

se refuser à la contribution de clôture en abandonnant le terrain sur lequel doit être assise la moitié du mur, en conséquence des termes de l'art. 656 qu'ils accollent dans le besoin de la cause aux art. 698 et 699, invoquent la maxime de droit qui domine la matière des servitudes, *Onus reale evitat qui rem dimittit*, et les opinions de *Toullier :* ceux qui pensent que l'art. 663 ne peut recevoir d'exception dans aucun cas, se prévalent des arrêts des Cours royales (837) qui repoussent constamment la prétention de se libérer, dans les villes et faubourgs, de la contribution de clôture par le simple abandon d'une petite portion de terrain de 24 c. (9°) de largeur. Ils opposent à Toullier les *Pothier, Bigot de Préameneu, Cambacérès, Delvincourt, Pardessus, Duranton*, etc.; ils invoquent enfin les considérations puissantes d'ordre public et de sûreté des villes, devant lesquelles tout intérêt privé doit fléchir (59); ils prétendent que la clôture est pour les villes une conséquence naturelle du voisinage, ainsi que des droits et obligations qu'il impose à chacun, et non pas une servitude proprement dite; et que le rapprochement des art. 656 et 663 est forcé (2. 3. 4.); que la coutume de Paris qui avait force de loi dans une partie de nos provinces n'apporte aucune restriction à ce droit de faire contribuer ses voisins pour les clôtures faisant séparations de leurs maisons, cours et jardins (art. 209), et que le Code civil (art. 663) est à cet égard l'écho de la coutume; qu'ainsi la coutume est absolue pour les villes, et que la règle de cet art. 663, quoique générale pour les habitations urbaines, devient spéciale et exceptionnelle quant aux lieux situés hors des villes et faubourgs : la disposition de cet art. ne pouvant se diviser, son résultat certain est que les murs des cours et jardins dans les villes sont sujets relativement aux reconstructions et réparations, au même droit spécial d'après lequel leur édification à frais communs est forcée, de sorte que, sous tous les rapports, ils échappent à l'ap-

plication de l'art. 656, par la maxime *specialæ generalibus derogant*, et qu'ainsi les deux art. 656 et 663 que l'on met en rapport, offrent deux règles différentes, sans aucune contradiction entre elles.

839. Comme architecte, nous avons toujours été convaincu que la disposition si positive de l'art. 663 n'admet aucune restriction; et c'est toujours dans ce sens que nous avons agi dans nos affaires particulières, et constamment motivé notre avis lorsque nous avons été appelé comme arbitre par les tribunaux : car nous ajouterons aux considérations qui précèdent, que, si cet art. 663 établi, selon nous, comme obligation d'ordre public, au lieu d'être absolu dans ses termes, était susceptible de la modification indiquée à l'art. 656, il deviendrait illusoire, inutile, et, par conséquent, un non-sens dans une loi qui a dû avoir en vue de prévenir une foule de contestations qu'engendre souvent un voisinage trop immédiat, de rendre les communications moins faciles d'une propriété à celles qui s'en rapprochent, pour éviter l'introduction des malfaiteurs, enfin, pour assurer la sûreté des cités où se trouve toujours agglomérée une nombreuse population, dont les individus sont, la plupart, inconnus les uns aux autres; qu'enfin, lorsqu'il s'agit d'une demande en clôture, on ne peut renoncer à une chose qui n'existe pas en effet, et que, si l'on pouvait même admettre un instant la restriction portée à l'article 656, où il est dit : « Tout co-propriétaire peut se dispenser de contribuer aux *réparations* et *reconstructions* », elle ne pourrait toujours s'entendre que d'un mur *déjà fait*, puisque l'art. 663, avec lequel on voudrait lui donner une connexité directe, dit : « Chacun peut contraindre son voisin à contribuer, dans les villes et faubourgs, aux *constructions*, etc., etc. »

En un mot, ce qui, dans le doute, doit dominer

toutes les argumentations, c'est que cette mesure de clore les habitations dans une ville, est consacrée par la nécessité et par l'expérience, qu'elle est indispensable pour l'action d'une bonne police et pour l'accroissement de la valeur des propriétés (9. 33); qu'enfin elle est équitable, puisque chaque propriétaire y trouve des avantages égaux, car une propriété se paie toujours en raison de son état. Or, si, lors de l'acquisition, les murs de clôture sont faits, leur valeur est comprise dans le prix d'acquisition; si, au contraire, ils restent à faire, l'acquéreur n'achète qu'en retranchant cette valeur, puisqu'il sera obligé de les construire lorsqu'elle lui appartiendra. (*Voyez* les arrêts rendus en ce sens, trib. 1re inst., Seine, 19 *février*, Cour royale, 22 *novembre* 1825, et ceux opposés, C. de cass., 22 *décembre* 1819 et 5 *mars* 1828.)

**840.** La conséquence de ce qui a été dit ci-dessus, c'est que dans une ville et ses faubourgs la clôture est forcée, et qu'alors un propriétaire doit s'abstenir de placer des cheminées dans l'épaisseur des murs mitoyens, ou qui, étant *sans moyen*, c'est-à-dire sur la limite des propriétés voisines, *peuvent le devenir* un jour, parce que l'acquéreur de la mitoyenneté est toujours autorisé à les faire supprimer, par plusieurs raisons qui sont sans réplique, d'abord parce que ces sortes de murs doivent toujours conserver leur épaisseur entière, et ensuite parce que le voisin qui veut construire en s'adossant à ces murs, dont il devient propriétaire indivis par l'acquisition de la mitoyenneté qui ne peut *jamais* se refuser (C. C. 661), peut être entravé dans ses constructions par le passage des tuyaux qui seraient encastrés; que ces tuyaux, trop multipliés, offriraient un aliment aux incendies, et qu'au surplus, comme on achète un mur plein, il ne peut en être livré un percé et affaibli *.

* J'ai vu en 1829 un *commissaire-voyer* de la ville de Paris, M. G**,

841. Il faut observer, néanmoins, que l'on ne saurait contraindre le premier propriétaire à supprimer des tuyaux encastrés, si les deux propriétés avaient d'abord appartenu à lui ou à ses auteurs, et si elles avaient alors été transmises à des héritiers ou à d'autres par voie de donation, d'échange ou de partage; car celui qui était maître des

contester à un propriétaire le droit d'acquérir la mitoyenneté d'un mur et vouloir contraindre le voisin à en élever un second qui aurait été appliqué sur le premier, pour sceller les bois de ses planchers; et cela parce que le propriétaire de ce mur y avait imprudemment encastré un tuyau de cheminée, et qu'étant appelé pour donner son avis, il prétendait que l'acquéreur du terrain à côté devait en construire un à son usage, s'il ne voulait pas le recevoir tel qu'il était.

L'absurde raisonnement de M. l'architecte-voyer n'était-il pas appuyé de l'opinion de l'auteur du *Traité des servitudes*, dans lequel on lit ce qui suit :

« Il peut se faire que dans l'épaisseur même du mur commun où l'un des co-propriétaires veut placer des solives ou poutres, l'autre possède une cheminée construite de manière à interdire cette faculté: il faut examiner à quel titre cette cheminée existe, si c'est parce que *le mur était primitivement la propriété de celui à qui la cheminée appartient*, le voisin, n'ayant acquis la mitoyenneté du mur que dans l'état où il se trouvait, ne peut contraindre celui de qui il l'a acquise à détruire la cheminée; comme, d'un autre côté, il ne peut placer ces pièces de bois dans l'épaisseur restante sans l'exposer au danger du feu, il doit se borner à les appuyer contre ce mur sans les y enfoncer. » (Pardessus, *Traité des Servitudes.*)

Mais il y a dans ce paragraphe presque autant d'erreurs que de mots, et c'est ce qui arrive quelquefois aux jurisconsultes qui, tout-à-fait étrangers à l'art de la construction, font une fausse application d'un principe qui, légal en soi, doit néanmoins fléchir dans certaines circonstances particulières, mais surtout devant le texte formel de la loi. Par exemple, dans la cause que nous citons, le mur était bien évidemment la propriété de celui qui avait construit la maison, puisqu'il l'avait élevé seul et sur son terrain; mais comme le terrain libre au-delà ne lui appartenait pas et qu'on ne peut *jamais* se refuser de céder la mitoyenneté, lorsqu'elle est réclamée, ce propriétaire devait présumer que l'acquéreur de ce terrain l'exigerait un jour; mais trompé par M. G*** qu'il devait considérer en effet, en sa qualité de *voyer*, comme un interprète infaillible des réglemens, et ce dernier, peut-être imbu de vieilles coutumes, le sieur D...., fort de l'opinion de

deux maisons ou de la totalité de la propriété quelle qu'elle soit, était alors maître d'en disposer à son gré; et le mur n'ayant pas, à l'époque de sa construction, le caractère de mur mitoyen, ou qui ne pouvait le devenir autrement que par une transaction particulière, il était libre d'engager ses tuyaux de cheminées dans l'épaisseur; mais, dans ce cas, il

son oracle, se refusa hardiment à toute concession, et ne voulut pas démolir son tuyau.

Il y avait en effet d'anciennes coutumes, telles que celles du Berry et d'autres encore, qui permettaient au premier propriétaire qui construisait des cheminées, de les encastrer dans la moitié de l'épaisseur du mur mitoyen; il s'ensuivait que l'autre ne pouvait plus en faire. Mais l'art. 660 du Code civ. a tacitement abrogé cette coutume, comme toutes celles qui sont contraires à ses dispositions, ce que M. l'architecte-voyer de la ville de Paris devait savoir, car il ne lui était pas permis d'ignorer le texte des art. 194 et 198 de la coutume de Paris, et les art. 657-60 et 61 du Cod. civ., qui ne lui auraient laissé aucun doute sur les droits du sieur B.... et sur l'action qu'il pouvait exercer en conséquence de ces droits.

Cet Édile moderne devait donc inculquer à son client ce principe que, dans aucun temps, soit en construisant, soit après coup, on ne pouvait pratiquer aucun tuyau de cheminée dans l'épaisseur d'un mur mitoyen *ou qui pourrait le devenir*, et que le droit d'acquérir la mitoyenneté d'un mur, et par suite le droit de s'opposer à toutes espèces de fenêtres et ouvertures (831) ne peut être suspendu même par cette considération, que le propriétaire réclamant a loué sa propriété. (C. *de* C., 5 *décembre* 1814.)

En agissant ainsi, et guidé par la loi et sa conscience, il n'aurait pas trahi la confiance de M. D... en l'embarquant dans un procès ridicule qui pouvait lui faire perdre une somme considérable, si ses voisins n'eussent bien voulu transiger.

Mais il y a eu obstination, parce que l'entêtement est presque toujours la compagne obligée de l'ignorance : quoique B... n'exigeât d'abord que la remise des frais de mitoyenneté, plus 1,000 fr. en forme de compensation, D..., persuadé par les conseils du voyer, que sa cause était excellente, a persisté : de là, insistance de B... pour la suppression du tuyau, procès au tribunal civil, plaidoyer, nomination d'experts, etc.; enfin, près d'être condamné, D... comprit, mais trop tard, qu'il était dupe; il reconnut que s'il était contraint de rentrer ce tuyau, il serait obligé de détruire aussi tous les autres tuyaux qui s'appuient obliquement sur celui-ci; qu'il lui faudrait déplacer une partie de ses cham-

est indispensable que cette circonstance soit indiquée dans l'acte de transmission ; et lorsque cette clause existe, non-seulement on ne peut plus contester cette construction, puisqu'on la connaît par le contrat de vente, mais si le mur vient à être reconstruit, le propriétaire, ses héritiers ou ayans cause, conservent le même droit d'enclave dans le mur refait ; car alors cet avantage est acquis à perpétuité.

**842.** Tout propriétaire a le droit incontestable de clore son héritage, excepté le cas où il y a un fonds voisin qui, n'ayant aucune issue sur la voie publique, est obligé de

branles et, pour changer la course des nouveaux tuyaux, relever tous les parquets, crever et percer tous les planchers, changer les chevêtres et les enchevêtrures au droit des nouveaux passages, reformer de nouvelles trémies, déposer les armoires et boiseries le long de ce mur, détruire et refaire les plafonds et corniches, repeindre, etc.; ensuite entamer des procès en dommages-intérêts avec tous ses locataires qui ont des baux, ce qui lui aurait coûté, nonobstant tous les désagrémens résultant de cette opération et des actions intentées contre lui, des non-valeurs par suite de la perte de ses locataires et de la dépréciation inévitable de sa propriété par ces changemens faits après coup, une somme de 50,000 francs, et peut-être plus. Pour sortir de ce dédale, il vient à composition..... Alors M. B..., irrité de cette pitoyable chicane qui avait entravé ses constructions, exigeait, au lieu de 1,000 francs, une somme de 12,000 francs, pour prix de son consentement à l'existence de ce tuyau; mais ayant un associé moins tenace, on traita enfin moyennant, 1° le paiement d'une somme de 6,000 fr. qui fut comptée à l'instant de la transaction; 2° l'abandon du prix de l'estimation de la mitoyenneté, fixée par les experts d'office; 3° et d'une surcharge qui aurait été due à D.... : ces deux articles montent à environ 1,200 fr.; 4° que tous les frais de procédure, d'avoués, d'avocats, et généralement quelconques, soient liquidés par D... Total, 10,000 francs pour le tout.

Ainsi, 1° parce que le sieur D.... ou son auteur n'a pas appelé un architecte *instruit* pour diriger ses constructions; 2° parce qu'ayant commis cette première faute, il a pris conseil d'un architecte *ignorant*, qui n'a pas su, en appréciant sa fausse position, lui faire faire le sacrifice minime de 1,800 fr., à quoi les prétentions des réclamans se réduisaient (tout le monde, du reste, y aurait été pris, puisque M. G... faisait partie de l'administration publique, précisément pour cette spécialité);

passer sur cet héritage pour son usage et son exploitation : alors il est dû, à celui qui livre passage, une indemnité proportionnée au dommage qu'on lui cause. (C. C. 648. 682.)

**843.** Et par la même raison qu'un propriétaire a le droit de se clore lorsque cela lui convient, il ne peut pas (excepté dans les villes et faubourgs), quand ce n'est pas sa volonté, y être contraint par son voisin, qui, dans ce cas, est libre d'établir une clôture à ses frais, et entièrement sur son terrain.

**844.** Néanmoins, si le fonds que l'on veut clore était

il pouvait perdre une valeur de 60 à 70,000 fr. en changemens, dommages-intérêts, frais de procédure et dépréciation de sa propriété. Il était sur le point de payer par transaction 16,000 fr. qui, par pure tolérance, ont été réduits à 10,000 fr.

Et c'est à Paris que de telles choses se passent ! et c'est un délégue de la préfecture de la Seine qui donne de tels avis! Aussi que de causes cette administration perd-elle chaque jour, en fait de voirie, depuis que la *camaraderie* remplit ces emplois qui ne devraient être que le prix d'une pratique long-temps exercée, d'une instruction solide, d'une sagacité impartiale et éclairée qui, en appréciant tous les cas et toutes les circonstances et en veillant à la stricte exécution des réglemens, seraient véritablement les arbitres entre l'administration et les citoyens, puisqu'ils concilieraient l'intérêt particulier avec le texte et l'esprit de la loi (4), et avec les exigences impérieuses de sûreté, de salubrité et d'embellissement que réclame une grande ville.

Les réflexions naissent en foule lorsqu'on voit ainsi l'intrigue et l'ignorance envahir les emplois qui exigent de longues études et une expérience éprouvée, lorsque dans l'administration du département de la Seine, aussi importante à beaucoup d'égards que certains royaumes, qu'à Paris même, considéré comme le centre de la civilisation et la réunion des plus grands talens, on admet pour interpréter les lois qui touchent à presque tous les intérêts généraux et privés, des individus dont l'impéritie ou la mauvaise foi sont si évidentes, tandis que des hommes honorables, et dont les preuves sont faites, ne peuvent approcher, parce que, ne se présentant qu'avec des droits acquis, ne pouvant d'ailleurs se résoudre à implorer l'assistance des protections, et répugnant à jouer le triste rôle de solliciteurs, le vent de la faveur ne saurait les pousser.

asservi à une servitude particulière, par exemple, un parcours conventionnel ou autre, qui exigerait un passage ou un usage déterminé, le droit de clôture se trouvant alors limité par le droit d'autrui, il faudrait que cette clôture fût coordonnée de manière à ne pas nuire à l'exercice de la servitude établie. (C. C. 701.)

**845.** Le terrain sur lequel est assis le mur mitoyen doit être pris également sur chaque propriété; la qualité et l'emploi des matériaux, l'épaisseur et la hauteur du mur, dépendent de l'usage des lieux; les frais sont supportés en commun. Si un des propriétaires voulait faire servir ce mur à un autre usage, pour supporter un bâtiment, par exemple, et qu'il fallût, à raison de cette intention, le construire d'une plus forte épaisseur, lui donner plus de fondation et le faire en matériaux plus chers, il serait seul obligé à faire les frais extraordinaires qui devraient en résulter, et la plus-épaisseur serait prise entièrement sur son côté; car le voisin ne doit qu'un mur de clôture conforme à l'usage constant et reconnu du pays, ou aux réglemens locaux, et rien de plus.

**846.** On ne peut se dispenser, sous quelque prétexte que ce soit, de fonder un mur mitoyen sur un sol solide; car si l'un des co-propriétaires n'avait besoin que d'un chemin de clôture, et que l'autre le destinât à porter un bâtiment, le premier ne consentirait pas à sonder aussi bas que le dernier, et il serait contraint néanmoins à laisser asseoir le mur sur une terre ferme, ou terre vierge qui n'ait pas été remuée ni rapportée; mais si cette terre ferme, reconnue assez solide pour supporter un mur de clôture ordinaire ne l'est pas assez pour asseoir un mur d'une grande élévation, telle que le désire le voisin, ce dernier sera obligé de fouiller plus bas, et de descendre jusqu'au *bon sol*, et le surplus de cette fouille, ainsi que de la profon-

deur et de l'épaisseur qu'il donnerait à ce mur en plus de celles d'un mur ordinaire, seront entièrement à ses frais.

Cependant si le propriétaire, qui n'a besoin que du mur de clôture ou d'une héberge moindre que celle du voisin, veut se faire payer une surcharge en raison des constructions supérieures de ce voisin, il faut qu'il contribue pour moitié à toute la dépense de cette fondation et de l'élévation jusqu'à la hauteur de clôture, ou celle de sa propre héberge; autrement, il n'a aucun droit à cette indemnité, puisque, dans ce cas, il n'a fourni que la moitié d'un simple mur de clôture, et que le voisin a augmenté, à ses frais, les fondations et l'épaisseur de ce mur, en raison du poids dont il devait le surcharger.

Lorsque celui qui, n'ayant eu d'abord besoin que d'un mur de clôture, n'a pas contribué à cette plus-value de fondation et d'épaisseur, veut s'en servir plus tard, c'est-à-dire bâtir et s'héberger dessus, il doit d'abord rembourser, 1° la moitié des frais faits par son voisin, pour cette plus-value de fondation, de dimension et de qualité; 2° la moitié du terrain pris aussi pour la plus-épaisseur.

Si, au contraire, il a contribué pour moitié à cette plus-value de profondeur et d'épaisseur, et si, par conséquent, il a reçu la surcharge, c'est-à-dire la valeur d'un mètre sur six de ce qui a été élevé au-dessus de la hauteur de clôture, et qu'il veuille par suite s'y héberger lui-même, il est tenu de rendre la somme qu'il a reçue pour les charges, relativement à ce qu'il occupe à son tour; et s'il élève plus haut que le voisin, il doit, en outre de ce remboursement, payer lui-même son héberge nouvelle; et si le premier a bâti des caves, le second, lorsqu'il veut se servir de ces murs pour en faire de son côté, doit en payer la moitié dans toute la longueur qu'il occupera au-dessus de sa fondation.

Les contestations auxquelles ces murs et leur héberge

donnent lieu se règlent par experts et souvent à l'amiable, pour éviter les frais de procédure toujours désagréables entre voisins, et toujours onéreux ; il ne s'agit alors que de nommer d'un commun accord un arbitre probe et judicieux, auquel les deux parties donnent un pouvoir spécial, en promettant de s'en tenir à sa décision, quelle qu'elle soit. (*Voyez* les exemples.)

**847.** Lorsque la nature de la clôture n'est pas forcée, un propriétaire est libre de choisir l'espèce qui lui convient : mais pour construire un mur dans les localités où la clôture est forcée, on doit également demander le consentement du co-propriétaire ; à son refus, on y est autorisé de droit par le tribunal. (C. C. 662.) Dans ce dernier cas, on fait régler par expert la nature des matériaux à employer et les dimensions à observer, de sorte que le mur étant ainsi construit, il ne donne plus lieu à aucune discussion.

**848.** La hauteur du mur de clôture est fixée à 3,20 (10 pieds) de hauteur, y compris chaperon, à partir du sol, pour les villes et faubourgs de 50,000 âmes et au-dessus, et dans toutes les autres 2,60 (8 pieds) (C. C. 663) : la fondation est en raison du sol, et l'épaisseur en raison des matériaux ; aussi la loi n'a-t-elle rien déterminé à cet égard. Il est d'usage de les faire de 42 à 50 c. (15 à 18°) d'épaisseur. Il faut seulement que ces murs soient d'une solidité désirable et d'une construction approuvée par les gens de l'art. Quant à ceux construits antérieurement à une moindre hauteur, si la coutume et les usages n'en exigent pas une plus considérable, ils doivent subsister jusqu'à leur reconstruction : si, au contraire, il est plus élevé, un des co-propriétaires ne peut le faire abaisser.

**849.** L'art. 663 du Code civil, qui fixe la hauteur des murs mitoyens, peut être modifié par des considérations d'équité. (S. 7. 2. 188.)

**850.** Lorsque les deux héritages à enclore sont de hauteur inégale, la propriété supérieure étant une véritable terrasse, le mur qui la soutient en est considéré comme une dépendance, et appartient en conséquence au propriétaire du fonds supérieur (A. 26 *mai* 1762); et la partie du mur au-dessus qui doit encore avoir la hauteur légale de ce côté, est construite en commun; est mitoyenne par conséquent, et sera réparée à frais communs, tandis que celle inférieure sera réparée aux frais du propriétaire du sol élevé; et l'indemnité de surcharge ne lui est pas due pour la partie du dessus, parce que cette disposition n'est qu'une conséquence nécessaire de la situation des lieux auxquels il ne peut se soustraire (52. 656), et qui ne doivent rien changer au sort de son voisin. Ainsi, supposons une différence de sol : *Leroux* a un héritage qui est élevé de six pieds au-dessus de celui de *Baptiste* : comment, pour leur clôture commune, satisfaire à la loi qui fixe à huit ou dix pieds (C. C. 663) la hauteur du mur? Si on observe ces dix pieds à partir du terrain le plus bas, il ne se trouvera plus que quatre pieds de l'autre côté, en sorte que *Leroux* aura vue sur son voisin, et encore le mur pourra être poussé et renversé par sa terrasse; et, dans ce cas, faudra-t-il que *Baptiste* contribue à sa reconstruction? Pour atteindre le but de la loi, qui veut que chacun soit en sûreté chez soi, et que, du reste, on n'ait aucune vue sur son voisin à moins d'une servitude légale, il faut que la hauteur de dix pieds se trouve du côté du sol le plus élevé, mais alors en quelle proportion seront supportées et la dépense de construction et les réparations? *Baptiste* et *Leroux* feront à frais communs la tranchée ou rigole pour la fondation; ils construiront cette fondation jusqu'à la hauteur du sol de Baptiste, ensuite ils élèveront le mur à dix pieds à partir de ce point; cette dépense, y compris la plus-value du chaperon, sera payée par moitié. La dépense particulière de

Leroux sera 1° la sur-élévation du mur de six pieds de hauteur, égal à l'élévation de la terrasse; 2° un contre-mur de toute la hauteur de la terrasse et dans la fondation faite de son côté du mur construit en même temps, et en liaison avec le mur même pour empêcher la poussée de ses terres sur le mur : en cela Leroux ne fait que supporter l'inconvénient qui résulte de sa position et de la position des choses, et Baptiste ne sera tenu qu'à la restauration de ce qu'il a construit en mitoyenneté, ainsi que du chaperon qui couvre l'une comme l'autre partie.

851. Lorsque le co-propriétaire d'un mur mitoyen qui est en mauvais état veut le rétablir, il peut contraindre son voisin à contribuer à la dépense de cette réparation (C. *de* P. 205); et si ce voisin conteste la nécessité de cette réparation, cette question est vidée par une visite d'experts.

Le mur est condamnable s'il est *pendant et corrompu* (C. *de* P. 205), c'est-à-dire s'il est considérablement en surplomb d'un côté ou de l'autre : or, la loi romaine condamnait à la reconstruction un mur mitoyen déversé d'un demi-pied. Quelques experts français posent en principe qu'il n'est condamnable que lorsqu'il penche de trois quarts de pouce (9 lig.) par chaque toise de sa hauteur; d'autres, et c'est le plus grand nombre, ne le considèrent tel que lorsqu'il est en surplomb de *la moitié de son épaisseur*, quelle que soit sa hauteur : c'est cette dernière règle qui a prévalu.

Un mur peut n'être que *bouclé*, c'est-à-dire faire *ventre* dans une partie, et le surplus être droit et d'aplomb : dans ce cas, les experts condamnent cette portion à être reconstruite en *sous-œuvre ou par épaulée*, en ordonnant les étaiemens et chevalemens nécessaires, et en indiquant toutes les précautions que nécessitera cette construction partielle, afin de prévenir tous les accidens.

**852.** Les réparations et reconstructions sont supportées proportionnellement aux droits de chacun (C. C. 655); ainsi, chacun des co-propriétaires a une action pour faire constater contradictoirement, par experts, l'état de péril ou de ruine prochaine de tout ou partie du mur mitoyen, et, en cas de refus ou de retardement, se faire autoriser par le tribunal à y procéder seul, et à y poursuivre l'autre en paiement de sa part dans les dépenses.

**853.** Si la reconstruction d'un mur était occasionée par quelque entreprise du voisin ou par la poussée de ses terres, ou par d'autres causes qui proviendraient de son fait, il serait obligé non-seulement de réparer à ses frais, mais aussi de payer des dommages et intérêts au co-propriétaire. Toutes ces circonstances sont résolues par des experts qui doivent examiner les lieux, les causes et leurs effets avec la plus scrupuleuse attention, pour éclairer la justice.

**854.** Celui qui, par des raisons quelconques, a descendu sa fondation plus bas que le *bon fonds* reconnu solide pour construire, doit la réparer à ses frais dans cette portion qui n'est utile qu'à lui, tant qu'il en reste seul propriétaire.

**855.** Lorsqu'un mur mitoyen ou un puits sont menacés de quelque infiltration ou dégradation par le fait de leur voisinage d'une fosse d'aisance, le propriétaire voisin peut provoquer les réparations convenables, et, au refus du propriétaire de le faire, se faire autoriser à avancer les frais et à faire lui-même ces réparations, comme il se pratique pour les bâtimens en péril. (513.)

**856.** Le cas arrivant de la démolition du mur mitoyen, le voisin qui exige cette démolition, ne doit compte à l'autre propriétaire que des objets communs et usités qui seraient détériorés, et qui, d'ailleurs, n'auraient pu se déplacer

avant la démolition; mais il ne lui doit rien pour des peintures précieuses, des sculptures, ou autres objets de luxe qu'il aurait faits pour son agrément.

857. Lorsqu'un mur est mitoyen, chacun des deux co-propriétaires a le droit d'empêcher qu'il ne soit fait aucun enfoncement ni adossement qui puisse le fatiguer et en hâter le dépérissement (C. C. 662), ou enfin de faciliter des vues sur lui (*id.* 675), que sous les modifications permises par les lois : et alors il y a lieu à une expertise (*id.* 662); mais cette expertise n'a lieu que lorsqu'il y a, en effet, quelque danger à craindre; car chacun des deux voisins a le droit d'adosser ce qui lui convient, sur un mur dont il est co-propriétaire, lorsque ce mur ne peut en éprouver aucune altération. (52 *s.*)

Ainsi, quoique chacun des deux voisins puisse user librement du parement du mur qui est de son côté, pourvu qu'il ne compromette pas la solidité de ce mur, qu'il puisse l'enduire, le peindre, y placer des treillages, des espaliers, etc., il lui est interdit d'y faire aucun travail quelconque qui le pourrait affaiblir, sans le consentement du co-propriétaire qui peut le refuser même sans rendre compte de ses motifs, et quand ces percemens et enfoncemens ne le gêneraient pas : si, au contraire, le mur n'est pas mitoyen, celui à qui il appartient exclusivement peut y faire des percemens en se conformant aux règles établies. (C. C. 676 *s.*)

858. Non-seulement on ne peut rien faire qui porte préjudice à la solidité d'un mur mitoyen, mais on ne doit rien déposer au pied qui puisse servir à s'introduire chez le voisin, ou même à regarder ce qui s'y passe; ni y entasser des immondices, ordures, matériaux, ou enfin des matières corrosives ou capables d'engendrer de l'humidité, parce qu'elles produiraient une fermentation qui corrompt les plâtres et les mortiers, et attaque la solidité du mur.

Mais on ne saurait empêcher un voisin de faire une chose qui lui serait agréable et qui ne porterait aucune espèce de préjudice ni d'embarras quelconque; par exemple, un voisin voudrait peindre sur un mur pignon non mitoyen, mais qui serait enduit, quelques décors, tels que des ruines, des jardins, une perspective quelconque, comme cette peinture faite à l'huile serait conservatrice de l'enduit, le propriétaire du mur ne serait pas fondé à mettre obstacle à cette fantaisie; mais s'il faut, pour faire cette peinture, des échafauds qui exigeraient des percemens dans le mur, on peut s'y refuser; parce que les trous pourraient ébranler ou dégrader le mur. (519.)

**859.** Il est constant que lorsqu'un mur appartient exclusivement à un seul propriétaire, c'est-à-dire s'il n'est pas mitoyen, le voisin qui n'a pas acquis la mitoyenneté ne peut rien appuyer ni adosser sur ce mur, et n'a pas le droit d'y appliquer un espalier, ni des vignes : il doit tenir ses arbres à quelque distance de ce mur pour prévenir la dégradation que pourraient causer les racines. (543 *s.*) Le Code civil ordonne de s'en référer, quant à ces distances, aux réglemens particuliers et aux usages constans et reconnus dans le pays, et les fixe, à défaut de réglemens et d'usages, à 2 mèt. (6 p.) de la ligne séparative des deux héritages pour les arbres à hautes tiges, et à 50 c. (18°) pour les arbustes et haies vives.

**860.** On doit toujours laisser un sentier entre le mur mitoyen ou non, et la terre labourée.

**861.** Prendre *héberge* sur un mur mitoyen, c'est s'en servir pour appuyer une construction : cette faculté ne peut pas être refusée; et la seule condition qui est imposée à celui qui en use est de payer la moitié de ce mur, en raison de la surface qu'il occupe. (C. P. 198 et C. C. 661.)

**862.** On ne doit jamais toucher à un mur mitoyen pour le démolir ou le reconstruire, et même pour y faire des percemens, sans appeler le co-propriétaire pour obtenir son consentement par écrit ou par une signification judiciaire, à peine de rétablissement du mur et de dommages et intérêts. (C. *de* P. 203.)

On doit laisser, entre la notification et le commencement des travaux, un intervalle suffisant pour que le propriétaire voisin puisse se garantir des dommages que pourrait lui causer la démolition, soit par la répercussion des coups de marteaux, soit par des trouées; qu'il puisse enlever les glaces, et déplacer les meubles et marchandises qui en souffriraient; une huitaine suffit, et, après ce temps, le propriétaire voisin n'aurait plus aucun recours pour le dommage qu'il éprouverait; car ce serait alors la suite de sa négligence.

S'il est absent, et qu'il soit nécessaire d'étayer de son côté, on supplée à sa présence en se faisant assister du magistrat qui est chargé de représenter les absens.

**863.** Il en est de même pour toute construction nouvelle où l'on fait usage d'un mur mitoyen, le consentement du co-propriétaire est toujours demandé; s'il est refusé, on s'adresse au président du tribunal civil par voie de référé (C. P. C. 806 *s.*), et, après la visite de l'expert, qui détermine les précautions à prendre et qui fixe l'indemnité, le jugement qui intervient supplée au refus en autorisant la construction. (C. C. 662.)

Dans la fixation de l'indemnité doivent être compris les étaiemens des bâtimens du voisin, de déplacemens de hangars et de tout ce qui serait adossé ou appuyé sur le mur mitoyen : les tuyaux de cheminée, qui, refoulant la fumée, deviennent hors d'usage par le fait de cet exhaussement, sont surélevés par celui à qui ils appartiennent, comme

conséquence de sa position. Les indemnités qui seraient à payer aux locataires de la maison voisine doivent être supportées par celui qui fait construire; mais les peintures, décors et autres objets d'embellissemens ne sont pas à la charge de celui qui exhausse.

Si l'on bâtit en sous-œuvre, on doit prendre les mêmes précautions que pour surélever.

864. Lorsqu'un mur appartient à deux co-propriétaires, c'est-à-dire s'il est mitoyen, il est permis à l'un des deux de l'élever aussi haut que les réglemens le permettent, ou d'appuyer des constructions dessus. (C. C. 657.) Dans l'un et l'autre cas, il est évident qu'il fatigue ce mur en le *surchargeant* d'un poids plus ou moins considérable, et qu'ainsi il en abrége la durée; le co-propriétaire est donc autorisé à exiger une indemnité, c'est ce qu'on appelle *droit de surcharge*. (*Id.* 658.)

La quotité de cette indemnité n'étant pas fixée par le Code qui dit seulement qu'elle sera payée *en raison de l'exhaussement et suivant la valeur*, il faut consulter les usages et réglemens locaux pour la régler. Pour Paris on paie une toise sur six de tout ce qui est élevé au-dessus de 3,25 (10 p.) du sol, pour la surcharge : cette quotité proportionnelle et cette hauteur de clôture sont fixées par la coutume de Paris (art. 197) *; et quelles que soient la qualité de ces murs et la différence de leur construction, l'estimation est basée sur la valeur du mur neuf, considéré comme bien construit et en bons matériaux. (Voyez *Goupil*, annotateur de *Desgodets*.)

« Ce n'est pas, dit un jurisconsulte, qu'il n'y ait quelques inconvéniens attachés à cette fixation immuable et inflexible (d'une toise sur six), qui peut quelquefois ne pas se trouver dans une proportion arithmétique; mais aussi cet

* *Voyez* aussi le Code civil, art. 663.

inconvénient est racheté par l'avantage inappréciable de fournir aux propriétaires une fixation déterminée qui leur sauve un procès. Or, quelque perte que l'un des deux co-propriétaires puisse éprouver de la défectuosité du calcul donné par la loi, elle n'approchera pas de celle qu'ils éprouveraient à la suite d'une contestation judiciaire. »

Et, en effet, en supposant qu'un propriétaire ait surélevé un mur séparatif pour un corps de logis de cinq étages, qui donneront une hauteur réduite, y compris le rampant du pignon, de 14 mètres au-dessus de 3,25 de clôture, et que ce bâtiment, double en profondeur, ait 12 mètres; la superficie totale sera de 252 mètres; dont le sixième est 28 mètres.

Le prix du mètre superficiel des murs en élévation de 50 centimètres d'épaisseur, étant à Paris de 9 fr. 50 cent., ce sixième, qui sera l'indemnité à payer, sera de 266 fr.

Or, s'il s'élevait quelque contestation sur la plus-value du mur inférieur ou sur la moindre qualité des matériaux du mur neuf, il faudrait, pour la juger, nommer des experts, obtenir un jugement, enfin, passer par toutes les formalités judiciaires; et tout ce qui pourrait en résulter en faveur du demandeur serait peut-être une différence de quelques centimes de plus ou moins sur le prix du mètre superficiel; mais, en supposant que cette différence soit de 1 franc, ce qui serait très-considérable, ainsi ce serait donc 28 francs qu'il obtiendrait; que serait-ce que cette chétive somme comparée aux frais? Et il faut observer que nous opérons ici sur un pignon double en profondeur et de cinq étages de hauteur, et même que nous doublons aussi les différences probables. Que l'on juge maintenant si la contestation s'élevait sur une petite superficie.

Du reste, cette fixation de 1/6e des murs en surcharge n'est pas tellement rigoureuse, que des circonstances extraordinaires et des raisons d'équité ne puissent la faire mo-

difier. C'est alors le travail des experts, qui évaluent cette indemnité en raison de la qualité des murs, de la nature des matériaux employés, et enfin de toute autre particularité qui serait de nature à l'augmenter ou à la réduire ; ils disent si le mur existant est en état de supporter le nouvel œuvre, ce qu'il faut y faire, si même les charges sont dues ou non, etc.

**865.** Lorsque l'on compte *la surcharge* ou *l'héberge*, il faut ajouter aux souches de cheminées qui dépassent le comble, 32 c. (1 p.) d'aile de chaque côté, sur toute la hauteur du mur occupé ; car ce pied d'aile est obligé pour les tuyaux dépassant la hauteur des murs.

**866.** Lorsqu'on reconstruit un mur mitoyen, la surcharge se paie de nouveau.

**867.** Encore que le co-propriétaire du mur mitoyen puisse l'exhausser, si néanmoins l'autre co-propriétaire a pratiqué dans le mur des constructions, ou y a fait des ouvrages qu'il avait droit d'y faire, le co-propriétaire qui exhausse doit indemniser l'autre co-propriétaire du tort qu'il éprouve par ces constructions.

Le co-propriétaire qui exhausse le mur n'est pas tenu d'indemniser l'autre co-propriétaire, à raison des simples embarras ou gênes que lui cause l'exhaussement. (S. 14. 2. 88.)

**868.** L'art. 658 du Code civil, qui permet au co-propriétaire d'un mur mitoyen de le faire exhausser (sans ajouter aucune restriction sur la hauteur), doit être entendu en ce sens, que l'exhaussement ne puisse pas être dommageable à l'autre co-propriétaire, et lui intercepter toute lumière. (S. 11. 2. 318.)

**869.** Le co-propriétaire d'un mur mitoyen qui a construit à ses frais un exhaussement de ce mur mitoyen, n'a

pas sur la portion du mur exhaussée un véritable droit de propriétaire exclusif; car s'il peut y pratiquer l'espèce de vues que tout propriétaire a le droit d'établir dans son mur, le voisin, en achetant seulement ces vues, c'est-à-dire la partie du mur jusqu'à la hauteur de ces jours et sur leur largeur seulement, peut les lui boucher.

**870.** Si, au lieu d'exhausser sur le mur mitoyen, tel qu'il se trouve, on le démolit, et que l'on construise des fondations plus profondes, et un mur d'une plus forte épaisseur, il est certain que l'on ne change pas la partie neuve redevenue mitoyenne en remplacement de celui qui existait comme simple clôture, et qu'alors on ne doit aucune indemnité de surcharge.

**871.** Lorsqu'il y a lieu, de la part d'un voisin, à tenir compte à l'autre d'une indemnité pour les *charges* du mur mitoyen qu'il juge à propos d'exhausser, cette indemnité doit, à défaut de convention entre les parties, être déterminée par experts suivant que l'effet de cette construction sera de hâter plus ou moins la refection du mur à laquelle l'autre voisin sera obligé de contribuer plus tôt ; et quelque temps qu'un mur ait pu exister sans qu'un des propriétaires ait usé de cette faculté, il n'en résulte aucune fin de non-recevoir contre lui; car les facultés qui dérivent de la nature ou de la loi ne se perdent pas par le non-usage (55), ou ne se limitent que par l'usage qu'on en fait ; or, l'exercice de ce droit ne peut être modifié qu'autant que ce propriétaire se serait soumis par un titre à n'en pas user.

**872.** Si on achète la portion de clôture d'un mur plus élevé, le vendeur doit ensuite la surcharge de ce qui lui reste en propre, parce que la charge de cet excédant peut hâter l'époque de la reconstruction à laquelle devra participer l'acquéreur.

Cependant, si les experts n'avaient estimé cette mi-

toyenneté qu'en raison du surhaussement, l'acquéreur de cette mitoyenneté ne pourrait se plaindre de la charge qui existait lorsqu'il a fait sa convention, et n'aurait plus droit à l'indemnité de surcharge, puisqu'il n'aurait payé qu'en raison de cette circonstance.

873. On a vu que tout propriétaire pouvait, avec le consentement du propriétaire voisin, ou, à son refus, après s'être fait autoriser sur rapport d'experts (C. C. 662), faire bâtir contre un mur mitoyen.

874. Il peut aussi y faire des enfoncemens, c'est-à-dire des scellemens dans le mur mitoyen pour l'usage d'une construction ou autrement; ainsi on peut faire le scellement des poutres et autres pièces de bois, jusqu'à 54 c. (20°) du parement opposé; et comme on ne laisserait que l'enduit, on perce le mur entièrement et on refait l'enduit après sa pose; si l'on rencontre une poutre du plancher du voisin, on la coupe à l'ébauchoir, jusqu'à la moitié de l'épaisseur du mur, pour placer la sienne à pareille profondeur; si l'on construit une cheminée au droit d'une poutre, on la réduit également pour prévenir l'incendie. (*Id.* 657.)

875. Lorsqu'un voisin veut bâtir contre un mur qu'il se rend mitoyen, en payant la moitié de la valeur, il a le droit de visiter les fondations de ce mur; et s'il est reconnu qu'elles n'ont pas été assises sur le fonds solide, c'est-à-dire sur le bon sol, il peut contraindre celui de qui il achète la mitoyenneté de le reprendre en *sous-œuvre*, à frais communs, quand même ce mur aurait supporté pendant plusieurs années un bâtiment capital sans avoir fléchi sous le fardeau, parce que cette condition du *bon fonds* est indispensable.

Si cette fondation avait été faite ainsi conjointement par les deux co-propriétaires, et qu'après coup l'un des deux

veuille le reprendre en sous-œuvre, pour le redescendre jusqu'au *bon fonds*, comme il aurait dû l'être primitivement, l'autre ne pourrait se refuser de payer la moitié de cette nouvelle construction, parce qu'on n'admet pas de fin de non-recevoir contre l'intérêt public.

876. On a toujours la faculté d'élever un mur mitoyen pourvu que l'exhaussement soit utile à celui qui le fait; mais s'il était reconnu qu'il n'est exécuté que dans la vue de nuire au voisin, celui-ci peut exiger qu'il soit réduit à des proportions raisonnables; car cet exhaussement constitue une servitude légale pour le mur mitoyen; or, la condition indispensable pour l'établissement d'une servitude légale, c'est la nécessité.

877. L'art. 658 du Code civil, d'après lequel tout copropriétaire peut faire exhausser le mur mitoyen, est susceptible d'être modifié par des considérations d'équité. (S. 7. 2. 188.)

878. Le voisin est obligé de supporter l'embarras et les incommodités de l'exhaussement du mur que fait faire le co-propriétaire, les dépôts de matériaux et le passage des ouvriers, en exécution du *quasi-contrat* qui existe entre eux à raison du voisinage; mais avec les précautions et les réserves qu'impose aussi ce quasi-contrat, d'occasioner le moins de gêne possible, et de ne pas sortir des convenances et de la stricte et impérieuse nécessité.

Si cependant le co-propriétaire d'un mur mitoyen entreprenait quelque nouvel œuvre, qui puisse occasioner l'affaiblissement ou le déversement de ce mur, l'autre est en droit de le poursuivre pour le contraindre à le rétablir dans son premier état. (35. 504.)

879. Un propriétaire peut se dispenser de toute réparation et reconstruction en abandonnant, avec les matériaux

du mur à reconstruire, les droits à la mitoyenneté, ainsi que le terrain sur lequel le mur est assis. (C. C. 656.) Il ne pourrait cependant faire cet abandon, 1° si les détériorations viennent de son fait; 2° si ce mur soutenait un bâtiment qui lui appartient; 3° et enfin s'il est dans une ville, puisque la clôture y est forcée. (*Id*. 663.)

**880.** Dans le cas de l'abandon de la mitoyenneté d'un mur, l'accroissement de propriété que le voisin acquiert lui impose l'obligation d'entretenir constamment le mur en bon état; mais alors, pour qu'il ne soit plus considéré comme mitoyen, il doit avoir la précaution de faire faire un acte authentique qui constate l'alignement du mur, et la renonciation à la mitoyenneté.

**881.** L'abandon du mur ou du fossé est notifié au voisin qui en fait dresser un acte authentique aux frais du cédant; celui-ci, devenu propriétaire exclusif, doit entretenir le mur et curer le fossé, autrement le cédant pourrait exiger la révocation de l'acte; il pourrait aussi racheter de nouveau et à sa volonté la mitoyenneté du mur (C. C. 661); mais cette faculté est interdite pour le fossé si le propriétaire n'y consent pas. Il ne peut pas non plus se plaindre de ce qu'il n'y a pas au-delà du fossé la distance voulue par les réglemens locaux.

**882.** Le voisin ne peut s'exempter de sa contribution à la réparation d'un mur mitoyen dans les villes, en offrant d'abandonner sa part de mitoyenneté et de la terre sur laquelle le mur est assis, puisqu'il pourrait être contraint d'en faire un neuf s'il n'en existait pas. (*Pothier*, 234.)

**883.** La faculté accordée, par l'art. 663 du Code civil, à tout propriétaire « de contraindre son voisin, dans les « villes et faubourgs, à contribuer aux constructions et ré- « parations de la clôture faisant séparation de leurs mai-

« sons, cours et jardins », est une disposition absolue qui n'est subordonnée ni au cas où le voisin renoncerait expressément à la co-propriété du mur, ni à celui où il établirait un large fossé entre le mur et sa propriété. (S. 20. 2. 203.)

**884.** Le propriétaire d'un mur mitoyen qui recule sa maison de manière à laisser une partie du mur mitoyen sans appui de son côté, ne peut, en s'autorisant de l'art. 656 du Code civil, abandonner la mitoyenneté de cette partie devenue isolée sur la voie publique, pour se soustraire aux reconstructions ou autres ouvrages de consolidation dont ce mur a besoin pour soutenir la maison voisine *. En conséquence, le propriétaire qui recule sa maison doit laisser un espace de terrain nécessaire pour l'établissement d'un contre-mur, et contribuer par moitié avec le propriétaire de la maison voisine aux frais de construction de ce contre-mur. (C. R. de Montpellier, 7 *juillet* 1831.)

**885.** Un propriétaire qui a fait l'abandon de sa part dans la mitoyenneté d'un mur peut toujours la reprendre quand bon lui semble, en remboursant à son voisin la moitié de ce mur avec les intérêts auxquels se montait l'estimation, à compter du jour de la demande du fonds de terre sur lequel il est construit (C. *de* P. 212. C. C. 661), avec les intérêts à partir du jour où lui ou les auteurs l'ont abandonné. (P. P. 29 *janvier* 1664.)

**886.** Si un mur abandonné vient à périr et que le propriétaire ne le relève pas, celui qui a abandonné la mitoyenneté peu reprendre son terrain, puisque le motif de l'aban-

* Dans l'espèce, le propriétaire qui avait reculé sa maison avait vendu à la mairie, pour être employé à l'agrandissement de la rue, la partie de terrain qui devenait libre. Cette circonstance n'a pas influé sur la décision de la Cour.

don n'existe plus, et qu'il ne peut y avoir de cause sans effet; *cessante causâ, cessat effectus.*

### § II. *Des haies et fossés mitoyens.*

**887.** Les haies qui servent à la clôture des propriétés rurales sont *vives* ou *sèches;* les haies vives se composent d'épines *, de sureaux, charmilles, nerprun, houx, buis, fusain, églantiers, acacias, épines-vinettes et autres arbustes vivaces, qui n'exigent pas une culture soignée, et qui, par leur mélange, leurs pointes et le croisement de leurs branches, forment, après quelques années de végétation, une clôture aussi solide qu'un véritable mur.

La haie *sèche* ou *morte,* appelée aussi *challier,* se forme de bois secs liés ensemble, qu'on renouvelle tous les deux ou trois ans : cette dernière, qui ne pousse ni branches ni racines, peut être plantée précisément sur la ligne séparative des deux héritages; mais la haie vive, qui est susceptible d'une extension rapide par l'accroissement de ses branches et de ses racines, doit être plantée à la distance de 50 c. (18°) endeçà de cette ligne, lorsqu'elle n'est pas plantée en commun (C. C. 671). Du reste, le Code s'en réfère aux *réglemens* et *usages,* et ne fixe cette distance qu'à leur défaut.

**888.** Il est bon d'observer que s'il se trouve dans la haie non mitoyenne des arbres à haute tige, tels que chênes, hêtres, noyers, frênes, ormes, pommiers, etc., elles se trouvent soumises à la distance de 2 mètres (6 p.), conformément à l'article 671 ci-dessus cité.

**889.** Le voisin ne peut exiger que la haie et les arbres qui ne sont pas dans les limites prescrites soient arrachés (C. C.

* La coutume d'Orléans ne permettait que *l'épine blanche* ou *aubépine,* parce que cet arbrisseau n'étend pas ses racines, et prohibait *l'épine noire* qui les étend très-loin.

672), que s'ils ont été plantés depuis la promulgation du Code civil, car la loi n'a pas d'effet rétroactif (*id.* 2), ou que si la prescription n'est pas acquise.

**890.** La haie vive doit être toujours tondue à la hauteur voulue par les usages locaux ou les réglemens, et à 1 mètre (3 p.) d'épaisseur; et si elle appartient exclusivement à un seul des deux voisins dont elle borne l'héritage, il n'a le droit d'y laisser des baliveaux élevés ou de grands arbres, que si elle est plantée à la distance requise pour les arbres à haute tige, 2 mètres (6 p.).

**891.** Les arbres qui se trouvent dans la haie mitoyenne appartiennent aux deux voisins, un seul ne peut les élaguer ni en cueillir les fruits; chaque propriétaire a le droit de requérir qu'ils soient abattus. (C. C. 673.)

**892.** Les haies mitoyennes ou réputées telles (C. C. 670) sont entretenues et replantées à frais communs, et chacun a la moitié de la *taille;* mais on peut, comme pour les murs, abandonner cette mitoyenneté pour éviter la contribution, alors on n'a pas la moitié de l'élagage. Si le propriétaire négligeait la taille, elle est permise au propriétaire voisin jusqu'à la réduction légale : lors du renouvellement et replantation, les bois en sont partagés également ou vendus au profit des deux co-propriétaires.

**893.** La prescription de mitoyenneté cesse s'il y a titre ou marque du contraire : par exemple, si l'un des propriétaires a seul taillé et coupé la haie pendant trente ans, il peut invoquer la prescription : si un seul des héritages est clos, il est présumable que la haie appartient à celui-ci; s'il y a un fossé derrière la haie, la haie lui appartient, car s'il est propriétaire du fossé en tout ou par moitié, la haie se trouve sur son fonds; s'il ne l'est pas, le fossé est la clôture du voisin, et la haie la clôture de son terrain.

**894.** La faculté d'abandon ou de délaissement de mitoyenneté du mur de clôture s'étend aux mêmes conditions aux fossés mitoyens, aux haies, égouts, puits et fosses d'aisances. (59. 879 *s.*)

**895.** Si on fait cesser l'indivision d'une haie en abandonnant la mitoyenneté pour ne pas être tenu de l'entretenir et de la faire tailler, on abandonnera nécessairement le terrain pour l'emplacement légal des branches et pour nourrir les racines, c'est-à-dire 50 c. (18°) de chaque côté (543. 887); mais si, après l'abandon, la haie était arrachée, on serait fondé à reprendre le terrain qu'on avait délaissé seulement pour assurer le maintien de cette clôture. (880.)

**896.** Lorsqu'on veut se conserver la propriété exclusive d'une haie, sans contestation sur la présomption de mitoyenneté, il faut avoir la précaution de l'accompagner, dans toute sa longueur, d'un fossé extérieur creusé dans l'intervalle qui la sépare de l'héritage voisin. (893.)

**897.** Les arbres qui servent de limites à deux propriétés limitrophes sont toujours censés plantés sur la ligne séparative; ainsi, pour mesurer une propriété bornée par des arbres de hautes tiges, le centre de l'arbre est la ligne séparative des deux héritages; car l'arbre qui a pris du corps depuis sa plantation n'est plus à la distance légale que du centre de son diamètre, c'est-à-dire de la place où il a été planté.

Ces arbres ne peuvent être abattus qu'avec le consentement des deux co-propriétaires dont ils bornent les héritages (891); la loi place au nombre des délits l'abattage qui en serait fait illégalement. (C. P. 466.)

**898.** On ne peut jamais contraindre son voisin à planter une haie ni à creuser un fossé, s'il ne veut y consentir,

ni, par conséquent, à fournir le terrain nécessaire pour ces sortes de clôtures. (834.)

**899.** Une haie ou autre sorte de clôture pouvant faire acquérir la propriété exclusive d'un terrain par la prescription, on doit s'y opposer, et faire assigner en complainte ou en réintégrande celui qui se permet d'enclore un héritage qui ne lui appartient pas, ou pour supprimer la clôture qui existe. (A. C. 8 *vendémiaire* an XIV; C. C. 670.) Mais la complainte n'est pas recevable pour une servitude discontinue ou non apparente, puisqu'on ne peut acquérir celle-ci que par titre. (A. C. 21 *octobre* 1807; cour de Colmar, 5 *mai* 1809.)

**900.** Tous fossés entre deux héritages sont présumés mitoyens (824), s'il n'y a titre ou marque contraire. (C. C. 666.) La marque de non-mitoyenneté est lorsque la levée, ou rejet de la terre qui en provient, se trouve d'un seul côté; alors le fossé est *censé* * appartenir exclusivement à celui du côté duquel le rejet se trouve. (*Id.* 667-8) Ainsi, dans le doute sur la propriété d'un fossé, il est présumé appartenir à celui des deux propriétaires qui avait intérêt à se clore; mais si le jet est des deux côtés, ou que le terrain soit uni des deux côtés, c'est-à-dire qu'il n'y ait pas de jet, et que des deux côtés aussi se trouvent des terres en culture qui ne supposent aucune préférence qui ait mérité la clôture, comme serait une vigne, un jardin, alors le fossé est réputé mitoyen, et la ligne qui serait tendue au milieu de sa largeur fait la ligne séparative des deux héritages.

**901.** Les fossés sont entretenus et curés par ceux qui en ont la propriété exclusive (58), ou à frais communs s'ils sont mitoyens. (C. C. 669.)

* Ce mot *censé* prouve que, pour les fossés, la marque de non-mitoyenneté n'est encore qu'une *présomption* qui doit céder à la preuve d'une longue possession. (*Voyez* le principe établi C. P. C. 3.)

**902.** Il y a des fossés mitoyens *par titre*, qui sont destinés seulement à servir de limites séparatives : ceux-ci sont pris par moitié sur les deux héritages ; l'entretien des berges et le curage se font à frais communs, et l'un des propriétaires peut faire l'abandon de sa mitoyenneté à l'autre pour se dégager de ces frais ; mais cet abandon doit être accompagné de 32 c. (1 p.) de largeur au-delà du haut de la berge, et il est dressé un acte de cette concession : alors le nouveau propriétaire cure, entretient et répare seul ces fossés ; mais il n'a pas le droit de rien planter ni semer sur le pied de largeur qui lui est abandonné.

**903.** S'il est indifférent à un des co-propriétaires du fossé de ne plus en avoir, et qu'il n'y ait pas d'inconvénient à le supprimer (59), il peut combler sa moitié et reprendre son terrain : alors celui qui veut le conserver reprend la largeur entière de son côté.

On voit, par cette faculté d'abandonner cette espèce de fossé, qu'il est considéré comme *mur mitoyen;* cependant il y a des cas où cette assimilation n'est pas applicable : si, par exemple, l'eau qu'il reçoit n'est pas dormante, et qu'elle ne puisse être épuisée sans préjudice pour les terres adjacentes, cette clôture devient forcée, et il n'est permis à aucun des propriétaires riverains de le supprimer ni de se dispenser de son entretien.

En conséquence, les fossés creusés pour l'écoulement des eaux pluviales d'une campagne sont toujours réputés mitoyens aux héritages riverains, et ils appartiennent à tous suivant la largeur de leurs possessions. Ces fossés, à cause de leur usage, ne peuvent être supprimés, et personne n'a le droit d'abandonner ce genre de mitoyenneté pour se libérer du curage et de l'entretien que chacun doit faire au droit de son héritage en se partageant la vase pour l'engrais.

904. La concession de la mitoyenneté d'un fossé étant faite par une déclaration en bonne forme, le voisin devient seul propriétaire du fossé; il doit donc l'entretenir, le curer et entretenir les berges à ses dépens; mais il lui est interdit d'y rien semer ni planter, ni même sur les 32 centimètres de largeur au-delà qui lui sont acquis. (902.)

905. S'il le laissait combler, ou qu'il négligeât de le faire entretenir, celui qui en a fait l'abandon aurait le droit de le joindre à son héritage sans aucune indemnité; car il a toujours entendu jouir de l'avantage d'une séparation, et n'a fait la cession que sous la condition de laisser le terrain en état de fossé. (886.)

906. Si le fossé est fait sur une seule propriété, non-seulement toute sa largeur est prise sur le fonds, mais il faut laisser 32 c. (1 p.) au-delà du côté du voisin pour conserver la ligne de séparation (902); s'il est fait par les deux propriétaires, la moitié de la largeur est prise de chaque côté; rien n'est fixé par la législation sur les dimensions de ces sortes de séparations, qui se font par un arrangement particulier des deux co-propriétaires. Cette clôture n'est pas forcée comme les murs des villes et faubourgs. (898.)

907. Les panneaux mobiles à claire-voie, destinés à parquer les moutons ou autres bestiaux, sont aussi des clôtures que personne n'a le droit de franchir ni de déplacer, et lorsqu'ils tiennent aux cabanes mobiles ou autres pour mettre les bergers ou jardiniers à l'abri, ils sont réputés dépendans d'une maison habitée. (C. P. 393.) Enfin, tout terrain ou propriété quelconque sont réputés clos lorsqu'ils sont environnés de fossés, de pieux, de claies, de palis ou treillages, de planches, de haies vives ou sèches, ou de murs construits avec telle espèce de matériaux que ce soit, et quels que soient aussi la hauteur, la dégradation et même

l'état de vétusté de ces diverses clôtures, lorsqu'il n'y aurait même pas de porte fermant à clef ou autrement, ou que cette porte serait à claire-voie et resterait habituellement ouverte. (C. P. 391.)

**908**. La mitoyenneté d'un fossé, bien différente de celle d'un mur (830), ne peut être acquise que par le consentement du propriétaire exclusif.

### § III. *De l'arpentage et du bornage.*

**909**. La manière de reconnaître et d'empêcher les usurpations entre voisins, est de marquer, par des bornes, les limites des héritages limitrophes non clos : cette action, personnelle en ce qui concerne le placement des bornes, et réelle pour ce qui peut avoir été usurpé, naît de l'obligation réciproque que deux propriétaires contractent ensemble par le seul fait du voisinage, *quasi ex contractu.* (24.)

Le bornage des propriétés est donc un moyen indicatif placé pour prévenir l'anticipation de l'un sur l'autre, soit par méprise, soit avec intention.

Les bornes sont ordinairement de petits blocs de pierre que l'on scelle dans le sol aux angles des propriétés, afin de pouvoir, en tirant une ligne droite d'une borne à une autre, déterminer la limite des deux fonds, il n'en reste apparent que la partie supérieure sur laquelle on grave en creux un trait qui indique précisément la ligne séparative; quelquefois c'est un arbre, un rocher ou tout autre objet immobile tenant au sol; enfin, chaque pays a ses usages auxquels on doit se conformer (31-2) : chaque propriétaire a le droit de provoquer le bornage : cette opération doit être faite contradictoirement entre les voisins intéressés; elle se fait à frais communs (C. C. 646) : cependant, lorsque le fonds est enclavé, il ne peut être clos. (*Id.* 647.)

**910.** Le bornage est fait presque toujours par l'arpenteur assermenté attaché au canton, auquel les parties doivent remettre leurs titres et leurs renseignemens respectifs : néanmoins le tribunal peut, lorsqu'il le juge convenable, nommer d'autres experts.

**911.** Le droit de clore et de déclore un héritage rural résulte essentiellement du droit de propriété, et ne peut être contesté (51) : toutes les lois et coutumes qui pourraient entraver l'exercice de ce droit sont abrogées ; car il s'étend même sur les prairies communes à tous les habitans après la récolte de la première herbe, ou à d'autres époques, mais lorsque c'est un usage seulement exercé sans titre. (C. d'État, 18 *brumaire* an XIV.)

**912.** On ne doit pas confondre la délimitation avec le bornage ; la délimitation indique la ligne séparative de deux propriétés ; le bornage constate légalement cette ligne séparative. — Ainsi, l'action en bornage est utile et doit être accueillie, quand même les propriétés auraient d'autres limites suffisamment indiquées. (S. 19. 1. 232.)

**913.** Le bornage concerne seulement les biens ruraux, parce que leur étendue peut varier par les anticipations des voisins ; il consiste, ainsi qu'on vient de le voir (909), à placer des bornes de distance en distance, et particulièrement aux angles des terres, pour déterminer, d'une manière précise, la ligne de démarcation des propriétés.

**914.** Chacun peut, dans tous les temps, obliger son voisin de procéder au bornage de leurs propriétés contiguës (C. C. 646) ; mais on ne peut y contraindre les domaines publics ou municipaux, puisqu'à l'administration appartient seule le droit de fixer les limites de ces derniers. (L. 13 *vendémiaire* an XIII.)

**915.** Lorsque des fossés, des haies, ou des sentiers

tiennent lieu de clôture, l'usage en détermine la largeur (31); dans la règle, ces objets sont mitoyens, s'il n'y a pas titre contraire (824); c'est alors le milieu du fossé ou de la haie qui forme la limite et doit être considéré comme le point de démarcation : lorsque les arbres servent de bornes, ils doivent être clairement désignés; les têtes de pierres, ou autres objets servant de bornes, sont gravées de lignes ou de croix dont l'axe est le point fixe de la limite.

**916.** Mais lorsque les anciennes traces des bornes ont disparu et que l'on manque totalement de bases pour reconnaître les limites d'une propriété, le juge peut appeler les voisins pour les entendre afin d'éclaircir la question; c'est ce qu'on nommait autrefois l'*enquête par commune renommée*, et les témoignages recueillis par cette enquête, étant considérés comme de *notoriété publique*, servent à éclairer la justice, ou l'administration qui a cru devoir les provoquer. (13.)

**917.** Lorsqu'il y a une usurpation, le bornage fait rentrer chacun dans ses limites; mais celui qui a usurpé n'est tenu à la restitution des fruits que depuis que l'action est intentée, à moins qu'il ne soit prouvé qu'il a anticipé de mauvaise foi; dans ce cas, le tribunal le condamnerait, non-seulement à la restitution depuis son anticipation, mais encore à des dommages et intérêts.

**918.** La possession, seulement d'une année, sans trouble, établit une présomption légitime dont l'effet ne peut être détruit que par un titre, ou par une possession antérieure d'une durée équivalant à un titre. (C. C. 2230.)

**919.** Le bornage, soit judiciaire, soit conventionnel, doit être exécuté provisoirement, quant à la conservation des bornes, jusqu'au jugement définitif, et conservé avec autant de respect que si elles étaient définitives : mais cette

exécution provisoire n'a lieu que pour le *matériel* du bornage ; car si, par exemple, le jugement d'homologation du procès-verbal de bornage retranchait quelques portions du terrain de l'une des parties, avec défense d'en continuer la possession, cette disposition ne tomberait pas *en exécution provisoire*.

Le *matériel* du bornage même peut être soustrait *par jugement* à l'exécution provisoire, si les bornes avaient été préparées de manière à porter préjudice à la jouissance et à l'exploitation de l'une des parties.

**920.** L'*arpentage* est le mesurage légal des propriétés ; il n'a de force qu'autant qu'il est fait contradictoirement en présence des propriétaires intéressés, ou du moins lorsqu'ils ont été appelés ; alors les parties remettent les titres et plans entre les mains de l'arpenteur assermenté, qui compare les mesures qui y sont exprimées avec le résultat de son opération.

**921.** Lorsque ce résultat fait reconnaître qu'une des parties a *moins* de terrain qu'il n'est porté sur ses titres et l'autre *plus*, la mesure du premier doit être complétée sur l'excédant du second. (23.)

**922.** Mais il peut arriver que les deux propriétaires aient une plus grande quantité que celle portée sur leurs titres réunis : dans ce cas, on doit, s'il n'y a pas possession trentenaire d'une part ou d'autre, faire une règle proportionnelle pour allouer à chacun une quotité relative à celle de sa propriété, ainsi qu'il a été dit pour les relais et atterrissemens (774) ; mais s'il y a possession trentenaire, celui qui a cet avantage est conservé dans sa possession, encore bien que la quantité énoncée dans le titre de l'autre ne se trouve plus dans le terrain dont il jouit, parce que la prescription est acquise. (85.)

923. Si l'une des parties entendait que l'opération de bornage se fît conformément à sa possession, et non d'après son titre, il faudrait opérer dans ce sens, si elle possède depuis le temps requis pour prescrire (C. C. 2262), encore bien que son adversaire ne possède plus ce qui lui revient par son contrat de vente, quand même des bornes ou des limites anciennes, qui ne sont plus que des présomptions, existeraient encore; parce que le premier est dans le cas de prescrire, que la nature et l'origine de son droit ne sont pas changées, que cet accroissement n'est qu'un accident au titre primitif (62), et qu'enfin il ne possède pas *contre*, mais seulement *au-delà* de son titre : du reste, les tribunaux peuvent être appelés à examiner avant tout, et à juger les faits de possession. (27.)

924. S'il y a une clôture ou des limites non équivoques, les experts sont bientôt fixés; mais au défaut de certitudes à cet égard, si le titre de l'un exprime une quantité déterminée, et que l'autre ne donne qu'une surface quelconque ou *environ*, il faut d'abord accorder la mesure au premier sans perdre de vue toutefois que les tertres, rideaux de plantations, fossés, haies, sentiers, etc., qui ne sont pas publics, font partie des propriétés qu'ils entourent ou traversent, et que, par conséquent, leur étendue doit être comprise dans celle du terrain pour moitié à chacun de ceux entre lesquels ils se trouvent, et pour la totalité à ceux à qui il est reconnu qu'ils appartiennent exclusivement, soit en vertu de leurs titres, soit en vertu de leur possession constatée par des ouvrages apparens; car la loi n'établit la présomption de communauté qu'à défaut de preuve contraire. (824.)

925. Pour procéder au bornage à l'amiable, un expert est nommé par chaque partie, lesquels experts en nomment un troisième pour les départager, s'il y a lieu : l'acte de no-

mination énonce les héritages dont il s'agit de marquer les limites, d'après les titres qui sont remis aux experts, qui, alors, procèdent d'abord à l'examen de ces titres, puis à l'arpentage des terres, à la reconnaissance des anciennes bornes, s'il en a existé, enfin à la pose des bornes nouvelles sur lesquelles ils gravent des traits qui précisent le point de délimitation (909-13-14) : ils dressent ensuite un procès-verbal de leur opération.

**926.** Les experts doivent s'attacher, dans l'opération du bornage, à établir les bornes ou tout signe séparatif convenu, de manière qu'ils ne puissent devenir incertains, ni disparaître, et leur procès-verbal doit être assez circonstancié pour que, lors même que les bornes seraient enlevées, on puisse reconnaître les lieux où elles étaient placées.

**927.** Si le rapport convient aux parties, elles reconnaissent pour limites les bornes établies : ces actes peuvent se faire sous seing privé; mais comme il s'agit de propriétés immobilières, il est préférable que ces titres soient dressés chez le notaire, parce qu'ils sont plus authentiques.

**928.** Lorsque les experts opèrent sur les rives de la mer ou d'un fleuve, etc., ils doivent en distraire les chemins de halage et autres, que les lois ou les réglemens locaux exigent de laisser libres.

**929.** Le bornage d'héritages contigus doit être fait dans l'état de la possession actuelle des propriétaires; il n'y a lieu à arpenter, pour déterminer où doivent être posées les bornes, qu'en cas de revendication de la part de l'un des propriétaires. (S. 18. 2. 104.)

**930.** On n'a recours aux tribunaux que lorsque les

parties ne sont pas d'accord, c'est-à-dire si l'une d'elles refuse le bornage, ou quand elles ne peuvent pas convenir d'experts à l'amiable.

Dans ce cas, le bornage ordonné par le tribunal est une action en pétitoire (212); mais lorsqu'on ne réclame qu'un replacement de bornes qui auraient été mal posées, ou déposées, cette action, étant possessoire, est dans les attributions du juge de paix. (C. *de* C. 27 *avril* 1814.)

931. L'action en bornage peut être formée *par* et *contre* tout possesseur légitime, emphytéote ou usufruitier, mais non *par* ni *contre* le fermier; et lorsque c'est un emphytéote ou un usufruitier, le propriétaire doit être appelé, afin qu'il ne puisse pas un jour réclamer contre un bornage qu'il pourrait croire entaché de collusion.

932. La violation du bornage, *même provisoire*, c'est-à-dire, le déplacement des bornes, ou toute manœuvre frauduleuse, ayant pour but de défigurer ou d'obscurcir les marques et les figures qui forment les limites des propriétés, telles que clôtures, haies, pieds corniers, arbres ou autres, sont au nombre des délits, et punis par les lois d'emprisonnement et de dommages et intérêts. (L. 28 *novembre* 1791. — C. P. 456.)

### § IV. *Tour d'échelle, échelage.*

933. Le *tour d'échelle* est un espace sur lequel on a la faculté de passer, quoiqu'il dépende de l'héritage voisin, pour faire les réparations aux bâtimens et aux murs contigus; c'était autrefois une servitude urbaine et discontinue qui, dans certaines contrées, résultait du seul fait du voisinage, sans qu'il fût besoin de titre pour l'établir. Un propriétaire conservait quelquefois le tour d'échelle en dehors de sa propriété en construisant ses murs à 3 pieds en dedans de ses

limites *, et alors c'était une véritable propriété et non une servitude.

934. Il faut donc bien distinguer le *tour d'échelle* ou échelage, qui est, ainsi que nous venons de le dire, un espace laissé en dehors d'un héritage, mais qui fait partie inhérente de la propriété, lequel espace ne peut être réclamé qu'avec un titre, et sur lequel le voisin ne peut faire aucune entreprise, avec le *droit du tour d'échelle*, qui n'est qu'une servitude conventionnelle, duquel l'héritage voisin est grevé, et consistant à laisser son voisin venir dresser ses échelles et faire passer ses ouvriers pour réparer ses bâtimens, ses murs et ses toits, mais qui ne lui donne aucun droit de propriété sur le terrain même où elle s'exerce.

935. La nouvelle législation ne contenant aucune disposition sur l'*échelage* ni sur le *tour d'échelle*, il résulte de ce silence qu'à défaut de titre qui établisse la différence si essentielle entre le droit et la propriété, il faut les ranger dans la classe des servitudes *urbaines* discontinues et non apparentes, lesquelles ne peuvent s'acquérir que par titre, sans qu'on puisse jamais s'étayer de la possession immémoriale. (C. C. 691.)

936. Dans les villes, où la clôture est forcée (835), celui à qui appartient le mur, quoique non mitoyen, peut non-seulement contraindre son voisin à sa reconstruction, mais il peut encore exiger le droit de passage pour la réparation ; car la règle *qui a le plus a le moins*, est une maxime de droit et de raison : mais, dans les campagnes, où l'on ne peut être contraint à se clore, si l'on ne pouvait pas faire des réparations à un mur ou à un bâtiment sans entrer chez le

* La largeur du tour d'échelle était fixée, à défaut de réglemens et usages locaux, à 3 pieds, par un arrêt du Châtelet, en date du 23 août 1701.

voisin, il faudrait bien se faire accorder par le juge, au refus du propriétaire, le passage nécessaire; mais alors il serait dû une indemnité : dans tous les cas, on est tenu de réparer le dommage.

**937.** Le droit de tour d'échelle, même conventionnel, est une servitude et non un droit de propriété (934); en conséquence, le propriétaire de l'héritage servant peut bâtir sur la limite assujettie, pourvu qu'il ne gêne pas le propriétaire dominant dans ses réparations et reconstructions. (S. 12. 2. 415.)

**938.** Comme on ne peut réclamer le tour d'échelle sans titre (935), il est bien important que celui qui se retire de 1 mètre (3 p.) sur sa propriété pour s'enclore ou bâtir, ait l'attention d'appeler son voisin, de prendre l'alignement contradictoirement avec lui, et de faire constater dans le procès-verbal qui en est dressé, soit à l'amiable, soit par experts nommés en justice, qu'un *tour d'échelle* ou échelage de *tant* de largeur a été laissé, et dépend de la propriété.

**939.** Dans quelques contrées, le tour d'échelle, c'est-à-dire le droit de poser une échelle sur l'héritage contigu, pour travailler aux réparations, n'a besoin ni de titre ni de possession; il est acquis par la seule qualité de voisin, et considéré comme une servitude naturelle imposée par la localité même, et à laquelle personne ne peut se refuser. Dans d'autres provinces, au contraire, le tour d'échelle n'est admis que d'après un titre ou une longue possession.

**940.** Quelquefois on laisse autour d'un parc d'une certaine étendue, ou d'un grand enclos, une *ceinture*, mais qui est plus large que le *tour d'échelle* : tout ce qui a été dit au sujet de celui-ci peut s'y appliquer; la largeur en est

ordinairement de 6 pieds; mais il faut consulter les usages du pays. (32.)

## ARTICLE XI.

### DE L'ACCESSION.

941. L'accession est un des moyens d'acquérir autorisé par les lois (C. C. 712); son effet est d'incorporer l'accessoire au principal, qui sont alors considérés comme un seul et même corps. (62.) Cet effet a lieu quand un propriétaire réunit à son héritage une portion de terre voisine, ou lorsqu'il élève de nouveaux bâtimens sur son terrain.

L'accession peut être l'ouvrage de la nature elle-même sans être produite par la main de l'homme ou par acquisition; tels sont les produits des accrues, des alluvions, ou des atterrissemens. (711 *s.*)

942. La propriété de l'accessoire est soumise à plusieurs conditions et modifications, soit par rapport à sa nature, soit en raison de la bonne foi de celui qui le réclame : par exemple, si un propriétaire a construit avec ses propres matériaux ou planté sur le terrain d'autrui, la construction ou la plantation appartient, sans aucun doute, au propriétaire du sol : si, cependant, ce dernier ne veut pas les conserver, il peut en exiger la démolition ou la suppression aux frais de celui qui les a faites, et le rétablissement des lieux dans leur état primitif, avec une indemnité pour le préjudice que lui ont causé ces travaux. (C. C. 555.)

Si, au contraire, le propriétaire du fonds désire conserver les plantations ou constructions, comme personne ne peut s'enrichir aux dépens d'autrui (24), il paiera le prix des matériaux et de la main-d'œuvre, mais sans avoir égard à l'augmentation de valeur que le fonds aurait reçue de ces travaux. (C. C. *id.*)

943. Cependant, lorsque ces travaux ont été faits par un tiers évincé, sans restitution de fruits, et qui avait alors le droit de s'en croire véritable propriétaire, mais qui ne peut, en conséquence, être accusé d'avoir usurpé le terrain d'autrui, le propriétaire du sol n'en peut exiger la suppression contre le détenteur évincé; il a seulement le choix de rembourser ou la valeur des matériaux et le prix de la main-d'œuvre, ou la plus-value dont la propriété s'est augmentée. (C. C. *id.*)

944. Si un propriétaire a construit sur son propre fonds avec des matériaux qui ne lui appartiennent pas, ou qu'il ait fait des plantations ou des travaux quelconques avec des matières qu'il croyait être à lui, il doit en payer la valeur, et peut être condamné à des dommages et intérêts; mais le propriétaire de ces matériaux n'a pas le droit de les faire enlever (C. C. 554), parce qu'ils sont devenus alors un accessoire du fonds, car les bâtimens ne sont que les accessoires du fonds, *ædificia solo cedunt.*

945. La propriété du sol comprenant celle du dessus et du dessous (C. C. 552), la source appartient par droit d'accession à celui dans le terrain duquel elle existe, sans que le propriétaire du fonds inférieur, quoique assujetti à en recevoir les eaux, acquière aucun droit sur cette source, puisqu'il ne fait qu'acquitter une servitude naturelle (52) : pour avoir le droit de les recevoir toujours, il faut qu'il l'ait acquis par titre, ou par une jouissance non interrompue de trente ans, à partir du moment où il aurait fait des travaux *apparens* pour les recueillir. La Cour de cassation a jugé qu'il fallait que ces travaux fussent non-seulement apparens, mais encore exécutés sur le fonds supérieur où naît la source, pour conférer des droits à l'inférieur. (*Voyez* C. C. 641-42.) Là, comme toujours, on doit se rappeler la règle que le propriétaire a le droit de disposer de

sa chose de la manière la plus absolue (51), s'il n'y a titre ni concession qui en limite et règle la jouissance. (C. C. 2232.)

Il n'y a que l'intérêt public qui puisse modifier cet exercice du droit de propriété (6); ainsi, par exemple, le propriétaire d'une source ne pourrait la détruire ni la détourner dans le cas où elle fournirait aux habitans d'une commune l'eau qui lui est indispensable. (C. C. 545. 643.)

**946.** L'alluvion suit la condition du fonds dont elle devient l'accessoire (771); ainsi, elle profite au propriétaire, à l'usufruitier, au fermier, au créancier hypothécaire, au vendeur ou à l'acquéreur à réméré, etc., suivant la nature du titre de chacun.

**947.** Le terrain qui a été abandonné par le changement du lit d'une rivière, et que la loi attribue au propriétaire des fonds nouvellement occupés, advient à ce nouveau propriétaire exempt de toute servitude de l'ancien propriétaire riverain. (S. 15. 1. 100.)

**948.** Les accessoires suivant le sort de la chose principale, une chambre louée avec une boutique; des écuries et remises, dont le prix séparé pourrait être compris dans les propriétés locatives et qui l'aurait été avec un grand appartement; une cave louée avec un logement; un jardin avec une maison d'habitation, ne sont que des accessoires, s'ils ſont partie du bail verbal ou écrit, et suivent le même régime quant aux paiemens et aux congés.

**949.** Si, lors de la vente d'un immeuble, la servitude qui lui est due n'a pas été déclarée, cette servitude active étant un accessoire de l'immeuble, on ne pourrait en décliner l'exercice sous le prétexte du silence du contrat, parce qu'on n'a pas pu aliéner le principal sans aliéner l'accessoire, à moins qu'il n'en ait été fait réserve expresse : ainsi

l'acquéreur, dans tous les cas, pourra exiger les services fonciers, en prouvant seulement qu'ils sont inhérens à l'immeuble, qu'il a acquis avec toutes ses dépendances.

Il en est de même si c'est l'héritage asservi qui est vendu sans que les servitudes non apparentes aient été déclarées, et même quand il aurait été affirmé qu'aucunes servitudes ne sont dues, l'acquéreur ne peut être dispensé de faire les services fonciers, sauf son recours en indemnité contre son vendeur, ou même en nullité de la vente, si les servitudes sont telles qu'il n'aurait pas acheté s'il les eût connues.

**950.** Le trésor est toute chose cachée ou enfouie, sur laquelle personne ne peut justifier sa propriété, et que le hasard seul fait découvrir : c'est bien un accessoire de la propriété, aussi appartient-il de droit à celui qui le trouve lui-même dans son propre fonds (62) ; mais si celui qui le découvre n'est pas propriétaire du fonds, la moitié seulement lui appartient à titre d'inventeur, et l'autre moitié est dévolue au propriétaire du sol. (C. C. 716.)

**951.** L'usufruitier n'a aucun droit sur le trésor qui pourrait être découvert pendant la durée de l'usufruit (C. C. 598); mais s'il l'a trouvé lui-même, il peut en réclamer la moitié, ainsi que tout autre inventeur. (S. 13. 2. 306.)

**952.** La moitié du trésor découvert dans le fonds d'autrui appartient à l'inventeur, encore qu'il l'ait découvert en travaillant pour le propriétaire, moyennant un salaire.

Celui-là est réputé avoir découvert le trésor, qui l'a rendu visible en fouillant. — Ce n'est pas celui qui le premier a reconnu que c'était un trésor et s'en est saisi. (S. 10. 2. 230.)

**953.** Les abeilles ne sont la propriété de personne ; elles appartiennent, ainsi que la cire et le miel qu'elles produi-

sent, à celui qui s'en empare, sans qu'on puisse l'accuser de larcin; c'est donc à celui dans l'héritage duquel elles se sont fixées, de les retenir et de prendre tous les moyens nécessaires pour prévenir leur fuite ou leur translation; car l'enlèvement une fois effectué, elles deviennent la propriété de celui qui s'en est emparé.

Mais lorsqu'un essaim a été renfermé dans des ruches ou tout autre récipient destiné à le recevoir, il devient *l'accessoire* d'une propriété, et, en conséquence, appartient exclusivement à celui qui possède la ruche; dès-lors, ce dernier a le droit de le poursuivre s'il allait se reposer au dehors, et de réclamer et reprendre cet essaim fugitif dans les héritages voisins, pourvu, toutefois, qu'il ne l'ait pas quitté ni perdu de vue depuis le moment de sa fuite; car si l'essaim est parti à son insu et est allé se fixer chez un voisin sans être poursuivi à l'instant même, celui-ci ne peut être tenu de le restituer. (*Établ. de Saint-Louis*, ch. 145. *Somme rurale de Bouthillier*, tit. 35, et L. du 28 *septembre* 1791.)

**954.** Lorsque des pigeons désertent et s'établissent dans un autre colombier, le propriétaire du colombier abandonné n'est pas recevable à les réclamer; car il n'était possesseur de ces pigeons que parce qu'ils avaient d'abord choisi son colombier de préférence à tout autre : lors donc qu'ils ont perdu l'habitude d'aller à son colombier, ils l'ont dépouillé du droit *accidentel* qu'il avait sur eux, et le propriétaire du colombier qu'ils ont adopté en dernier lieu devient, *par droit d'accession*, légitime propriétaire des pigeons fugitifs qui ont pris asile chez lui.

Mais pour que le nouvel hôte de ces pigeons puisse tirer avantage de ces principes, il faut qu'il soit bien constaté que leur désertion n'a pas été le résultat de ruses et de piéges qu'il aurait pratiqués pour les attirer, autrement le

premier propriétaire serait en droit, non pas de réclamer la restitution des pigeons qui est impossible, mais des dommages et intérêts pour avoir, par des manœuvres illicites, dépeuplé son colombier. (C. C. 564.)

Il en est de même des lapins qui passent d'une garenne dans une autre, ils appartiennent au dernier propriétaire lorsqu'ils ne sont pas attirés par fraude sur sa propriété. (C. C. 564.) Pour les poissons, *voyez* le nº 787.

## ARTICLE XII.

### RÈGLES POUR CERTAINES CONSTRUCTIONS.

**955.** La sûreté publique et l'harmonie à conserver entre voisins, exigent quelque précaution pour les constructions et établissemens qui sont de nature soit à propager l'incendie, soit à corrompre les eaux et l'air atmosphérique, soit enfin à occasioner une incommodité ou porter un préjudice quelconque au public ou aux particuliers. La loi prévoyante a donc, pour suppléer au silence des réglemens et usages locaux, déterminé des distances pour ces sortes de constructions, et prononcé quelques interdictions dans le but d'assurer la sécurité de tous. (25 *s.*)

**956.** Un *égout* ou *cloaque* est une espèce de citerne entourée d'un mur, dans laquelle s'écoulent et se perdent les eaux des toits, des cours et des cuisines; ils sont quelquefois voûtés, d'autres sont seulement recouverts de dalles en pierre ou de madriers en bois.

**957**. Pour que les eaux ne pénètrent pas chez les voisins, et que l'odeur qu'elles exhalent ne les incommode pas, il faut que le cloaque soit distant du mur de séparation, mitoyen ou non, de 2 mètres (6 p.). (C. *de* P. 217.) La même distance est exigée pour les fosses et les trous où on

laisse pourrir le fumier et croupir de l'eau. (Chambre des enquêtes, 26 *août* 1650.) Cependant si, nonobstant cette distance et les précautions prises, les voisins étaient fondés à se plaindre, on devrait y obvier ou supprimer le cloaque, et payer les dommages.

**958.** On peut creuser un cloaque jusqu'à l'eau vive, pourvu que cette eau ne communique pas avec celle des puits voisins.

**959.** Si le cloaque est mitoyen, il peut être sans intervalle sur l'un et l'autre héritage.

**960.** Quoiqu'un mur soit mitoyen, il n'est pas permis d'y appuyer des canaux ou aqueducs pour la conduite des eaux, quand même on aurait un *droit d'aqueduc;* ni une citerne, ni la retombée d'une voûte, sans un contre-mur, tel que si la démolition du mur mitoyen avait lieu, ces constructions puissent rester intactes, parce que dans aucun cas on ne doit causer de dommages à ses voisins. (52. 54.)

**961.** Dans aucun cas, on ne peut percer ni faire passer d'aqueduc, ni avoir des chemins couverts, ni aucuns autres ouvrages au-dessous ni au-dessus de la voie publique, sans l'autorisation spéciale de l'administration.

**962.** Il est de principe que l'on ne peut établir un aqueduc trop près d'un pont ni d'un mur, ni trop près de la voie publique, dont il pourrait, avec le temps, causer la ruine. (C. C. 662. 1382.) La loi n'ayant pas déterminé les distances convenables, les experts sont appelés à les fixer en raison des localités.

**963.** Les puisards, aqueducs, égouts souterrains, pierrées et autres constructions semblables, qui sont comprises dans la loi sous la dénomination générale de *cloaques* (C. *de* P. 217), retiennent souvent des eaux qui se

croupissent et renvoient au dehors des exhalaisons fétides qui incommodent les voisins; il est donc nécessaire que les propriétaires de ces constructions aient soin de les bien entretenir et de les nettoyer et curer assez souvent pour prévenir cet inconvénient.

La coutume de Paris (article 217) exige une distance de 2 mètres (6 p.) entre ces sortes de constructions et les murs mitoyens; mais, quel que soit cet intervalle, elles doivent être tenues en état de ne pas nuire aux voisins, soit par leur odeur, soit par l'infiltration de leurs eaux; car la réclamation serait toujours écoutée, encore bien qu'elles seraient à la distance requise, si l'infiltration gâtait leurs puits, ou si les exhalaisons les incommodaient; alors le propriétaire serait toujours condamné à faire les massifs de maçonnerie, corrois de glaise et autres ouvrages nécessaires pour arrêter cette infiltration; et même si ces travaux ne suffisaient pas, il pourrait être contraint à changer le puisard de place, ou même à le supprimer tout-à-fait.

**964.** Un puisard peut être creusé jusqu'à l'eau vive, pourvu qu'il n'en résulte pas d'inconvénient pour les puits voisins.

**965.** Il ne serait pas loisible à un propriétaire de convertir un puits en puisard, s'il n'est éloigné des propriétés voisines à la distance requise pour un puisard. (957.)

**966.** Une citerne est un trou creusé dans le sol, et dont les parois sont glaisées ou revêtues d'un enduit en ciment, et le fond aussi glaisé, pavé et recouvert de sable : elle est destinée à recevoir et à conserver les eaux pluviales.

Les citernes sont soumises aux mêmes réglemens que les puits. (968.)

**967.** L'utilité des puits a donné lieu à des réglemens qui ont pour objet : 1° de veiller à la conservation et à la

salubrité des eaux ; 2° de maintenir la concorde entre voisins ; 3° d'arrêter les incendies : l'établissement d'un puits dans chaque maison est d'obligation dans les villes, à moins qu'il n'y ait impossibilité absolue par la situation locale. (Ord. de police, 20 *janvier* 1727.)

**968.** A Paris, un puits ne peut être creusé qu'à 1 m. 30 c. (4 p.) de distance d'une fosse d'aisances, et cet intervalle doit être entièrement rempli en maçonnerie : près d'un autre puits, 1 m. (3 p.) suffit. (C. *de* P. 191.) Dans les autres localités on doit s'en référer aux usages et réglemens locaux, qui ont tous pour but de ne pas porter préjudice aux voisins. (C. C. 674.)

Il n'est pas permis de déroger à ces dispositions, fondées entièrement sur l'ordre et la sûreté publics, par des conventions particulières (40) ; car ces conventions seraient annulées de droit. (P. P. 5 *sept.* 1780.)

**969.** En creusant un puits, on peut, sans avoir le dessein de nuire à son voisin, lui porter préjudice ; car ce nouveau puits peut, en détournant les eaux, tarir le sien ; ainsi il peut arriver que la perte d'une source rende ses prairies arides et stériles ; on peut élever un bâtiment qui bouche ses jours, faire des plantations qui interceptent sa vue : on ne saurait cependant être inquiété à ce sujet, puisqu'en toutes ses actions le possesseur de l'héritage limitrophe n'aura fait que disposer de son bien suivant son droit (51) ; ainsi le propriétaire qui se sert pour l'irrigation de sa propriété des eaux qui la bordent ou la traversent, et qui les rend ensuite à leur cours ordinaire sans autre perte ou diminution que celle qui résulte de l'arrosement et de l'évaporation, ne peut être attaqué par le propriétaire de l'héritage inférieur, quoique le volume de l'eau qui lui arrivait soit moins considérable et qu'il n'en puisse, par conséquent, retirer la même utilité ; car c'est la faute de sa

position (52) et non celle de son voisin : aussi personne n'a le droit d'empêcher un propriétaire de creuser son puits à la profondeur qu'il juge convenable; et si ce travail détourne l'eau des puits voisins, c'est à ceux-ci à faire recreuser le leur pour obtenir la même nappe d'eau.

970. Mais si, en creusant ce puits, il arrivait quelques déchiremens, quelques tassemens, ou dommages quelconques aux murs des bâtimens voisins, les réparations sont à la charge de celui qui fait faire le puits, sauf ses recours contre son architecte, ou l'entrepreneur, s'il était prouvé que le dommage vint de leur faute, ou de leur négligence à prendre les mesures convenables.

971. On est toujours tenu d'entourer et de couvrir son puits, pour éviter les accidens. (P. P. 28 *mai* 1659.)

972. La loi interdit à tout propriétaire d'élever aucun bâtiment d'habitation et creuser aucun puits, à moins de 100 mètres de distance des cimetières qui se trouvent hors des communes; et les bâtimens existans dans cette distance ne peuvent être ni restaurés ni augmentés, le tout sans autorisation. Les puits pourront, après visite contradictoire d'experts, être comblés, en vertu d'ordonnance du préfet, sur la demande de la police locale. (D. 7 *mars* 1808.)

973. Lorsqu'on fait creuser un puits, il est urgent de bien stipuler ses conditions d'avance.

Si l'entrepreneur est seulement convenu de creuser à une profondeur déterminée, son obligation est remplie quand l'excavation est finie, qu'il y vienne de l'eau ou non; si alors on veut fouiller de nouveau, c'est un nouveau marché à faire; s'il a été convenu qu'il creuserait jusqu'à ce qu'il fournit une quantité d'eau suffisante, il faut toujours faire faire ce travail dans la saison d'été où les

eaux sont le plus basses ; si alors l'entrepreneur donne 1 m. (3 p.) de hauteur d'eau au-dessus du rouet, on n'a rien à lui reprocher. Il faut prendre garde cependant que ce ne soit pas des *pleurs* d'eau qui se rassemblent en cet endroit et qui se tarissent bientôt : on doit s'assurer que l'eau qui arrive dans le puits provient d'une source ou d'une grande nappe d'eau souterraine, et si l'on ne peut en juger soi-même, on doit faire visiter le puits par un expert avant de payer l'entrepreneur.

974. Du principe *qui a le sol a le dessus et le dessous* (56), il résulte nécessairement que chacun peut creuser son sol comme il l'entend, pour faire des puits, des caves, ou toute autre chose, et peut élever des bâtimens à telle hauteur qui lui convient, sans autres conditions que de se conformer aux réglemens de police et de voirie, et de ne porter aucune atteinte à la propriété d'autrui. Cependant il ne s'ensuit pas toujours que ce propriétaire du *dessus* soit nécessairement propriétaire du dessous ; car un tiers peut y posséder des caves, aqueducs ou autres, par concession, partage, donation ou convention particulière.

Dans ce cas, le propriétaire de la surface du terrain sous lequel se trouve une cave appartenant au voisin, a le droit de contraindre le propriétaire de dessous à entretenir ses murs et voûtes en bon état ; il peut également se servir des murs de cette cave, comme fondation, pour élever des constructions au-dessus, en payant moitié de la valeur des portions dont il se sert pour asseoir ses constructions, et les *charges* qu'il élèvera : mais le possesseur des caves reste seul chargé des frais des contre-murs et des voûtes.

975. Le Code civil ni la coutume de Paris n'ont prévu le cas d'un berceau de cave dont la retombée se trouve du côté du mur mitoyen ; néanmoins l'usage est de faire un contre-mur de 32 c. (1 p.) pour la supporter : pour une

voûte d'arête, on ne serait obligé que de construire des piliers ou dosserets pour porter les sommiers.

976. Un four et un fourneau de forges de maréchal, de serrurier, de taillandier, d'orfévre, etc. ; un four de boulanger, de cuisine, de pâtissier, une moufle de porcelaine et autres, doivent avoir un mur d'au moins 32 c. (1 p.) d'épaisseur, et particulièrement du côté du mur mitoyen ou non ; et derrière ce mur, il doit être laissé, à Paris, un espace vide de 16 c. (6°), appelée *tour du chat*, sans pouvoir être fermé (C. *de* P. 190), afin que l'air puisse circuler librement et garantir le mur des atteintes de la chaleur : dans les fours et fourneaux des manufactures qui exigent une très-haute température, comme ceux des affineurs, des fondeurs, des porcelainiers, on doit prendre plus de précautions encore, et isoler ces constructions de 1 p. et plus, s'il en est nécessaire, pour éviter les accidens. Les tuyaux de ces derniers doivent être isolés des murs et construits, soit en brique, soit en fonte ou en cuivre, de manière à donner toute sécurité aux voisins. Du reste, l'autorité doit veiller de son côté, et prescrire, sur l'avis des experts, toutes les précautions convenables dans l'intérêt de la sûreté publique. * Dans tous les cas, s'il arrive des accidens, celui qui les cause doit les réparer. (C. C. 1382.)

977. Les réglemens déterminent aussi que les dimensions intérieures du tuyau de cheminée doivent être au moins de 75 c. (27°) de largeur, sur 27 c. (10°) de profondeur, pour qu'un petit ramoneur puisse y passer pour les ramoner et boucher les crevasses ; mais à pré-

* Une ancienne ordonnance (4 *février* 1684) défendait toute espèce de cheminées dans les boutiques établies dans les halles, foires et marchés ; mais alors presque toutes ces boutiques étaient de mauvaises baraques en bois : depuis qu'on les construit en maçonnerie, cette ordonnance, n'ayant plus d'objet, est tombée en désuétude. (17.)

sent, et notamment dans la capitale, on construit des tuyaux en briques circulaires de 25 c. (9°) de diamètre de vide, et d'autres en fonte de même dimension, cylindriques ou ovales, que l'on nettoie par le haut avec une corde à l'extrémité de laquelle est un paquet de fils de fer coupés, dont les pointes enlèvent la suie par un frottement répété de haut en bas et de bas en haut; cette opération est fort simple: il suffit d'attacher une seconde corde qu'un homme tient au bas de la cheminée, afin d'opérer, avec celui qui est au haut du tuyau, le mouvement de *va qui vient*, nécessaire pour détacher la suie des parois du tuyau.

978. Les réglemens exigent encore que le plancher soit construit de manière qu'il y ait un espace vide sous le foyer de la cheminée; cet espace qui est rempli en platras posés à bain de plâtre de toute l'épaisseur du plancher, sur des bandes de trémies en fer coudées et posées sur les chevêtres et enchevêtrures, doit avoir de longueur la largeur intérieure des jambages de la cheminée, plus 16 c. (6°) de chaque côté, et 1 m. (3 p.) de largeur depuis le fond du contre-cœur jusqu'au devant des chevêtres.

Enfin toute pièce de bois faisant partie d'un plancher, d'un comble ou d'un pan de bois, les abouts et scellemens de sablières et tous autres doivent être éloignés des tuyaux de cheminées d'au moins 16 c. (6°), et il faut que cet espace soit rempli à *bain de plâtre*, en y piquant des rapointis pour maintenir le hourdis. Il est expressément défendu de placer aucune pièce de planchers ou autres, au travers des tuyaux, quelle que soit d'ailleurs l'épaisseur du recouvrement dont on les garnirait.

979. Si, après coup, on voulait établir une cheminée là où les précautions ci-dessus indiquées n'ont pas été prises, il faut faire un âtre relevé de 8 à 9 c. (3° environ), sur deux tasseaux en briques recouverts d'une plaque de fonte,

posée horizontalement sur ces tasseaux, et qui laisse au moins 60 à 80 millimètres (2 à 3°) libres dessous, afin que l'air puisse circuler entre la plaque et le foyer.

**980.** Il est expressément défendu d'adosser, sous quelque prétexte que ce soit, des cheminées et leurs tuyaux contre des pans de bois en charpente, ou des cloisons en menuiserie, mitoyens ou non ; encore bien que l'on y ferait un contre-mur de 16 à 20 c. d'épaisseur. (Régl. de police, 21 *janvier* 1672.)

**981.** A Paris, pour un magasin de sel ou de salaisons, le contre-mur, fait en bons matériaux, doit avoir 32 c. (1 p.) d'épaisseur dans toute l'étendue et de toute la hauteur du magasin, et 1 mètre (3 p.) au moins de profondeur de fondations. Il en est de même pour des amas de fumiers ou de matières corrosives, tels que salpêtres, débris d'animaux pour les produits chimiques, etc., contre un mur mitoyen.

**982.** On comprend sous le nom d'*étables* tous les lieux où sont renfermés des animaux dont le fumier n'est retiré que lorsqu'il est porté à un certain degré de fermentation; ainsi, sous ce rapport, une écurie de ferme est considérée comme étable.

Pour que les murs mitoyens n'éprouvent aucune altération par le séjour de ces fumiers, la loi exige que l'on élève un contre-mur de 32 c. (1 p.) sur toute la longueur de l'étable jusqu'à la mangeoire, si elle est du côté du mur mitoyen, et si cette étable ou écurie n'est pas pavée sur forme de chaux et ciment, au moins à 1 mètre (3 p.) au devant dudit mur; si elle est pavée, l'épaisseur de 22 c. (8°) suffit pour le contre-mur qui doit être toujours construit en matériaux du pays et hourdé en mortier de chaux et sable. (C. *de* P. 188.) Du reste, et si le cas l'exige, ces épaisseurs peuvent être augmentées pour éviter de nuire au voisin. (C. C. 674.)

En un mot, si l'on ne consulte pas la coutume de Paris, il faut toujours, lorsqu'on veut construire des cheminées, forges ou fourneaux contre un mur mitoyen ou non, y adosser une étable, y établir un magasin de sel ou un amas de matières corrosives, laisser les distances indiquées par les *réglemens et usages particuliers*, et faire les ouvrages préservatifs que ces usages et réglemens prescrivent, pour éviter de nuire au voisin. (C. C. 674.)

983. Il y a des cas où le contre-mur peut, ou non, être exigé du voisin à sa volonté, et celui-ci peut y renoncer par tolérance et procédé de bon voisinage; mais lorsque la sûreté ou la salubrité publique y est intéressée, le contre-mur est d'une nécessité et d'une obligation absolue, indépendamment de toutes conventions particulières (968).

984. En général, les contre-murs ne sont pas liés avec les murs mitoyens qu'ils ont pour but de garantir, parce que s'ils venaient à être endommagés, il ne serait pas possible de les reconstruire sans faire des arrachemens qui pourraient être préjudiciables à ces derniers : cependant, s'il était possible de les construire en même temps, c'est-à-dire de n'ériger qu'un seul mur qui ait l'épaisseur totale requise pour les deux ensemble, cette construction en serait beaucoup plus solide et plus inattaquable à l'action des matières contre lesquelles ils doivent être garantis : du reste, il faudrait qu'ils fussent élevés avec beaucoup de soin, à bain de bon mortier, sans aucun vide ni interstice qui donnerait un jour passage aux matières contre lesquelles on doit être garanti par le contre-mur.

985. Les incendies, particulièrement dans les grandes villes, étendent leurs ravages avec une rapidité effrayante, c'est pourquoi les réglemens de police ont toujours été sévères en tout ce qui pourrait occasioner des accidens

si funestes, notamment dans les localités où un grand nombre d'habitations sont agglomérées les unes près des autres.

Nonobstant les précautions à prendre pour certaines constructions (976 à 980), il est défendu d'avoir des ateliers de serrurerie, de taillanderie, ou autres qui ont des forges, à côté d'un atelier de menuisier ou d'un charron, à moins d'avoir entre deux un mur de 2,60 (8 p.) au moins de hauteur, dans lequel il n'entre point de bois et où il est défendu d'adosser le foyer : les portes qui peuvent communiquer d'un atelier à l'autre, doivent être placées de manière que les étincelles du foyer ne puissent jaillir dans l'atelier où l'on travaille le bois. (Il vaudrait mieux qu'elles fussent interdites tout-à-fait et que les compagnons et les apprentis ne pussent communiquer de l'un à l'autre.) Il est expressément défendu de laisser séjourner dans l'atelier des forges aucune pièce de bois autre que celles que l'on s'occupe à ferrer, à la charge encore de les sortir à la fin de la journée, de manière qu'il ne reste, quand on ferme l'atelier, aucune matière combustible dans l'intérieur. En outre, ces établissemens ne peuvent être formés sans en faire une déclaration au commissaire de police, qui se transporte sur les lieux et dresse procès-verbal aux frais du requérant, afin de constater que la disposition des ateliers est conforme à ces réglemens ; et ceux qui y contreviennent sont punis d'une amende de 400 francs, leurs forges détruites et leurs ateliers fermés. (O. 15 *novembre* 1781.)

**986.** L'injonction faite par la coutume de Paris (C. *de* P. 193) d'avoir des *latrines et privés suffisans*, est maintenant rendue commune à toutes les villes de France, par des considérations de salubrité publique qui sont faciles à comprendre. Le Code civil, sans en faire une obligation, se réfère, quant à la distance à observer pour ne pas nuire

aux voisins, et au mode de construction des fosses d'aisances, aux réglemens et usages particuliers de chaque pays (C. C. 674), ainsi qu'il est dit plus haut. (968.)

Il faut à Paris 1,30 (4 p.) d'épaisseur de mur entre une fosse d'aisances et un puits. (C. *de* P. 191.)

**987.** Les tuyaux de chute sont en grès ou en terre cuite, mais le plus souvent en fonte, notamment depuis quelques années ; on a compris que si la dépense est un peu plus considérable d'abord, elle apporte aussi beaucoup plus d'économie dans l'entretien et évite des désagrémens sans nombre ; ces derniers surtout n'ont pas besoin d'isolement près d'un mur mitoyen, parce que, lorsqu'on a soin de ne pas les laisser s'engorger, la matière ne peut s'épancher à l'extérieur * : il suffit donc de les envelopper d'une chemise de plâtre ou de mortier.

**988.** Si les eaux pluviales s'écoulent sur le mur mitoyen, il faut faire au pied un revers en pavé ou en pierres, pour qu'elles ne détériorent pas ce mur ; si on fait un aqueduc, il doit être séparé par un contre-mur (960) ; si c'est un passage de voitures, on doit y mettre des bornes ; ou si le passage est étroit, des bandes de fer au droit des essieux : enfin on doit prendre toutes les précautions que la localité suggère pour ne pas détruire la propriété commune, puisqu'on serait condamné à la réparer seul si on hâtait sa destruction.

**989.** Autrefois le droit de *colombier* était un des attri-

* Lorsque je construis des fosses d'aisances, les descentes sont toujours en fonte de fer, et je fais remplir les jonctions des collets avec beaucoup de soin en mastic de limaille, qui a une grande adhérence avec ce métal ; je les enveloppe ensuite d'une chemise en bon plâtre fin, en ayant l'attention de faire garnir entièrement à bain de plâtre le vide que laisse la forme cylindrique sur le parement droit du mur, et je suis certain, au moyen de ces précautions très-simples, que je n'aurai jamais aucune réparation à faire à ces tuyaux.

buts distinctifs de la féodalité, maintenant les colombiers sont compris dans les propriétés rurales. Mais, comme il n'est pas juste qu'un propriétaire entretienne aux dépens de ses voisins une légion affamée qui fondrait sur leurs champs et en dévorerait la récolte, les coutumes locales, au défaut de la législation nouvelle qui ne s'explique pas à cet égard (C. P. 484), exigent que celui qui possède un colombier *, ait autour de lui assez de terres pour nourrir ses pigeons.

Ainsi la jurisprudence la plus ancienne et la plus générale sur cette matière veut que le possesseur du colombier, soit à titre de fermier, soit à titre de propriétaire, possède aussi autour de ce bâtiment, *en terres labourables* et non en bois ou autre nature de culture qui ne pourraient nourrir les pigeons, une quantité d'hectares proportionnée au nombre des boulins qui sont pratiqués dans son colombier.

**990.** Des terres rapportées et amoncelées de main d'homme s'appellent *terres jectisses;* il est défendu d'adosser ces terres contre un mur non mitoyen, et il est ordonné de faire un contre-mur de 32 c. (1 p.) d'épaisseur, pour les adosser sur un mur mitoyen. (C. *de* P. 192.)

**991.** La construction d'un moulin à vent n'est pas soumise à la permission préalable de l'administration, alors même qu'il est seulement à quatorze mètres de la grande route. — Il n'y a pas à invoquer les réglemens sur les mou-

* Il ne faut pas confondre un colombier avec une simple volière, laquelle est élevée sur un bâtiment comme le serait un belvéder, et ne contient qu'un très-petit nombre de trous ou *boulins;* il s'agit ici des colombiers *à pied*, c'est-à-dire qui sont fondés dans le sol, dont la construction spéciale pour cet usage contient des trous et boulins depuis le haut jusqu'en bas, et dont le centre est occupé par une échelle mue sur un arbre vertical partant de l'enrayure du comble, et tournant sur un pivot, afin de pouvoir visiter tous les boulins par le mouvement de rotation que cet arbre lui imprime.

lins à eau, puisqu'il n'y a point d'eau. — On ne peut, d'ailleurs, invoquer les réglemens du 27 février 1765, relatifs aux constructions *sur* ou *le long* des routes, puisque la distance de 14 mètres ne permet pas de dire que c'est *sur* ou *le long* des routes. — Si l'on pouvait invoquer des réglemens de police, en ce que le mouvement et le bruit des ailes de moulin à vent pourraient effrayer les chevaux, et occasioner des accidens, ce ne serait que dans les lieux où sont en vigueur de tels réglemens de police, puisqu'il n'existe pas, à cet égard, de disposition générale. (S. 20. 2. 236.)

**992.** Le terrain militaire dépend des places fortes ou postes militaires, comme il a été défini (L. 10 *juillet* 1791) et limité par un bornage fait aux frais du gouvernement, contradictoirement avec les propriétaires limitrophes; et le plan qui en est dressé est déposé aux sous-préfectures pour pouvoir être consulté en tout temps par le public.

Le plan est notifié à chacun des propriétaires, en ce qui le concerne, et s'il s'élève des réclamations sur les limites arrêtées, dans les trois mois de la notification, il y est statué, sauf tout recours de droit, comme en matière de voirie, d'après vérification sur place faite par les ingénieurs, en présence du propriétaire réclamant qui peut se faire assister d'un arpenteur.

Il est défendu d'élever aucune construction à une distance de moins de 250 mètres de ces terrains; mais celles qui sont déjà faites sont conservées si elles ne nuisent pas à la défense : cependant on peut établir dans ces limites des clôtures en haies sèches, ou en planches, à claire-voie seulement. (L. 17 *juillet* 1819.)

**993.** Les propriétaires ne peuvent construire sur leur terrain, dans le voisinage de certaines propriétés publiques, savoir : dans le rayon de demi-lieue des forêts de l'État, —

dans le rayon de 500 toises des places fortes et à 250 mètres du terrain militaire, — dans le rayon de 100 mètres des nouveaux cimetières, — dans le rayon de 50 toises des murs de Paris.

N'y a-t-il pas lieu à une indemnité, aux termes de l'art. 8 de la charte? (S. 20. 2. 55.)

# ARTICLE XIII.

## DES SERVITUDES.

### § Ier. *Des servitudes en général.*

994. Les services fonciers ou *servitudes* sont des charges imposées par un héritage sur un autre. (69.) Ils naissent, ou de la disposition naturelle des lieux, ou du besoin de la société, ou enfin de conventions particulières.

995. Il y a donc plusieurs espèces de servitudes, savoir : les servitudes *établies par la loi*, lesquelles sont fondées sur deux nécessités impérieuses, 1° le service public; 2° le maintien des droits respectifs des propriétaires entre eux : si, à cet égard, l'intérêt public semble imposer des charges ou des sacrifices, ils n'ont jamais rien de contraire au droit imprescriptible de propriété (83-95), puisqu'ils ont pour objet l'avantage commun de la société : car, si nous tenons de la nature ce droit de propriété, il est juste de nous rappeler sans cesse que nous devons à l'ordre social et à la protection des lois son exercice, sa garantie, et toutes les jouissances dont il est susceptible.

Il résulte de là que le droit de propriété, quelque illimité qu'il soit, souffre pourtant quelques modifications réclamées par le bien général auquel l'intérêt individuel doit toujours être subordonné; c'est dans ce sens que certaines servitudes ont été établies par la loi *sans indemnité*, lors-

qu'elle n'en accorde pas. (C. C. 1370.) Ces modifications existent indépendamment de la volonté de l'héritage qui en est grevé, c'est pourquoi on les nomme *servitudes légales*.

996. Ainsi, la loi impose aux riverains de faire entretenir et curer, à leurs frais, les fossés séparatifs de leurs bois avec les chemins (O. R. 1669) ou les routes (C. 16 *déc.* 1811); aux propriétaires voisins d'une place forte, de laisser inonder leur terrain pour sa défense (L. 10 *juillet* 1791); à l'observation des réglemens de police pour la hauteur des maisons (D. 27 *oct.* 1807), pour leur reculement (L. 16 *septembre* 1807), pour l'épaisseur des murs et la construction des fosses d'aisances (O. R. 24 *septembre* 1819); l'obligation de laisser appuyer les poteaux de réverbères sur leurs héritages; les distances des puits d'un cimetière et les constructions insalubres (D. 7 *mars* 1808); et enfin à tous les objets d'intérêt local déterminés par l'administration (L. 8 *juillet* 1791. D. 11 *janvier* 1808.)

Ces obligations sont autant de servitudes établies par la loi par des considérations d'ordre public, et auxquelles les propriétaires ne sauraient se soustraire. (68.)

997. Quant aux servitudes qui sont fondées sur le principe de notre utilité particulière, la loi a eu pour but, en les établissant, de prévenir les contestations qui peuvent naître de l'égoïsme personnel, des animosités particulières, ou des intérêts mal entendus; cette dépendance mutuelle de nos biens étant réciproque n'a rien que de juste; la loi nous trace à cet égard des règles qui nous tiennent toujours dans la ligne de l'équité, et, en nous interdisant la faculté de blesser les droits d'autrui en jouissant des nôtres, assure l'ordre et la paix, si nécessaires dans un bon voisinage. (7. 12. 27. 52. 56. 68.)

**998.** Nous sommes donc placés les uns envers les autres, quant à nos biens, dans une dépendance réciproque, à cause de nos besoins communs ; c'est la conséquence naturelle de l'état des hommes en société, c'est ce qu'on nomme *servitudes naturelles*. (67.)

Ces sortes de servitudes diffèrent de celles qui s'établissent par convention, et dont il va être parlé ci-après, en ce qu'elles tiennent plus particulièrement de la nature du fonds, c'est-à-dire qu'elles naissent de la disposition des lieux ; elles diffèrent encore de l'usufruit, de l'usage et de l'habitation dont les droits ne s'étendent pas à d'autres personnes que celles en faveur desquelles ils sont institués (78), tandis que les servitudes passent aux héritiers et aux successeurs, avec la transmission de la propriété en faveur de laquelle elles sont établies.

**999.** Les servitudes se distinguent par servitudes *non apparentes et discontinues*, ou *apparentes et discontinues*, ou enfin *apparentes* et *continues*.

Les servitudes *continues* sont celles dont l'usage est ou peut être continué, sans avoir besoin du fait actuel de l'homme ; tels sont les conduites d'eau, les égouts, les vues, les saillies, une gouttière sur le fonds d'autrui, une prise d'eau, et autres droits de ce genre. (C. C. 688.)

Les servitudes *discontinues* sont celles qui ont besoin du fait actuel de l'homme pour être exercées ; tels sont les droits de puisage, de passage, de pacage, et autres semblables.

Les servitudes *apparentes*, visibles ou patentes, sont celles qui s'annoncent par des ouvrages extérieurs ; tels qu'une croisée, une porte, un aqueduc, un canal, et toutes autres constructions qui déposent à chaque instant et visiblement de l'existence de la servitude. (C. C. 689.)

Enfin, les servitudes *non apparentes*, cachées ou latentes, n'ont aucun signe extérieur de leur existence, comme, par exemple, la prohibition de bâtir sur un fonds, ou de n'élever les bâtimens qu'à une hauteur déterminée; cet assujettissement peut être ignoré des possesseurs de l'héritage grevé. (C. C. 689.)

**1000.** Une croisée dans un mur mitoyen, une vue droite dans un mur qui n'est pas à 2 mètres (6 p.) de l'héritage voisin, sont des servitudes *continues et apparentes*, parce qu'on les voit toujours; donc, si cette croisée et cette vue existent depuis trente ans, la prescription est acquise. (C. C. 691.)

Le droit de puisage à une fontaine, un droit de passage, sont apparens; mais comme ces actions de puiser et de passer sont intermittentes, la servitude est bien *apparente*, mais n'est pas *continue;* ainsi, quel que soit le temps que l'on soit en possession de ces facultés, elles peuvent être interdites au gré du propriétaire de la fontaine ou du passage, et ne peuvent être acquises par prescription. (*Id.*)

**1001.** Les eaux d'une source arrivent dans un parc par des tuyaux qui traversent plusieurs fonds : cette servitude est *continue*, puisque l'eau coule continuellement dans ces tuyaux; mais ils sont enfoncés dans la terre, on ne les voit donc pas; la servitude n'est donc pas continue et *apparente*. Le propriétaire de la source peut donc détourner les eaux et en priver le parc, quoiqu'elles y arrivent depuis un siècle; car cette servitude ne peut s'acquérir que par titre et jamais par prescription.

**1002.** Une servitude est *passive* lorsqu'on est seulement dans l'obligation de la souffrir, et qu'elle diminue d'autant la valeur du fonds grevé; elle est *active*, parce qu'on est en droit de l'exercer, et qu'elle est un accessoire

du fonds pour l'utilité duquel elle est constituée. (62. 71.) C'est un service qui ne passe à la personne qu'à cause du fonds; elle ne peut être, en conséquence, établie qu'en faveur du fonds et non des personnes, et vendue ni louée séparément de l'héritage qui en profite; ainsi, par exemple, le droit de passer en bateau sur un lac, un étang ou une rivière patrimoniale dépendant d'un autre fonds, est une servitude *active* pour celui qui en jouit, et *passive* pour celui qui en est grevé.

1003. Les servitudes peuvent encore être distinguées par *négatives* et *affirmatives* : pour les premières, la possession commence par un seul acte; quant aux autres, elles demandent plusieurs actes pour commencer la possession; telles sont les servitudes discontinues qui ne s'exercent que par intervalles, et dont l'exercice n'étant pas de grand préjudice, peut facilement être attribué à l'amitié ou à la familiarité que donnent le voisinage et le besoin, comme de passer sur le fonds d'autrui, de prendre de l'eau à son puits ou à sa fontaine.

1004. D'autres s'introduisent par un seul acte fait sur le fonds d'autrui, parce que cet acte est permanent, et démontre l'assujettissement, comme dans les servitudes continues, *tigni immittendi, aquæ ductûs,* et autres semblables, soit parce que cet acte est tellement préjudiciable, qu'il ne doit pas être imputé à tolérance, soit qu'il est notoire et ne peut convenir qu'à une personne qui prétend user de son droit, comme de creuser un fossé pour recevoir des eaux supérieures, ou de faire entretenir un chemin à travers du fonds voisin, soit de rompre la clôture qu'il aurait fait faire pour interdire un passage, etc.

1005. Dans tous ces cas, c'est à la partie qui entend jouir de la servitude, à prouver qu'elle a été constituée ou

prescrite, à moins que la possession trentenaire ne soit avouée par son adversaire.

**1006.** Les servitudes *urbaines* sont constituées pour l'utilité de tout édifice destiné à l'habitation du père de famille, soit à la ville, soit à la campagne. Celles *rurales* ont pour objet l'utilité des fonds ruraux et des bâtimens d'exploitation. (69.)

**1007.** Les servitudes *continues et apparentes* seules s'acquièrent par une possession de trente ans (C. C. 690), sans distinction entre le cas où la possession procède d'un titre, et celui où il n'y en a pas. (*Id.* 2264.)

**1008.** Les servitudes *continues et non apparentes*, *apparentes et discontinues*, *ou enfin discontinues et non apparentes*, ne peuvent s'acquérir que par titre. Une possession immémoriale ne suffit pas, par la raison qu'elle pourrait être établie sans que le maître du fonds assujetti en ait connaissance, et qu'il ne serait pas juste de lui faire supporter des charges qu'il ignorerait, et que ni lui ni ses auteurs n'auraient jamais consenties.

**1009.** La règle à suivre pour conserver la possession d'une servitude discontinue qui est contestée, est établie dans un arrêt du 17 mai 1820, dont voici les motifs : « Vu l'art. 10 du titre 3 de la loi du 24 août 1790, et l'art. 23 du Code de procédure : attendu que de ces articles il résulte que le possesseur d'une servitude discontinue, apparente ou non apparente, est recevable à intenter devant le juge de paix l'action possessoire, pourvu qu'il la forme dans l'année du trouble, et qu'il prouve qu'il possède à titre non précaire : que cette preuve ne pouvant être faite que par la représentation dù titre, le juge de paix doit en prendre connaissance sous le rapport de la possession, c'est-à-dire pour juger si ce titre a pu autoriser le demandeur à posséder

*animo domini*, comme lorsque la possession de trente ans et plus est la seule base de la demande en maintenue de possession d'an et jour, le juge de paix peut, sous ce rapport, renvoyer les parties au pétitoire : mais que de la contestation sur le titre ou la dénégation de la possession immémoriale, il ne résulte pas que le juge de paix cesse d'être le seul compétent pour statuer sur l'action possessoire déclarée recevable par la loi, et dont il a été régulièrement saisi. »

**1010.** On voit que les juges suprêmes distinguent l'action possessoire de l'action pétitoire, cette dernière consistant en l'examen du droit, ce qui est extrêmement important, le juge de paix ne pouvant cumuler l'une et l'autre, contre les termes formels de l'art. 25 du Code de procédure civile; il faut donc d'abord se pourvoir au possessoire auprès du juge de paix, en produisant son titre, sauf à faire reconnaître ensuite la validité du titre auprès du tribunal de 1re instance.

**1011.** La possession n'est pas plus précaire lorsqu'elle est fondée sur la loi ou le droit commun, que si elle était fondée sur un contrat (C. *de* C. 1er *mars* 1815); ainsi lorsque le propriétaire d'un fonds supérieur qui n'est pas celui qui est possesseur d'une source, retient les eaux ou les détourne de leur cours naturel pour les diriger vers des fonds qui, par leur position, n'en doivent pas profiter, au détriment de ceux qui les recevaient d'abord, ceux-ci doivent former une action possessoire devant le juge de paix, quoiqu'ils n'auraient pas fait usage de cette eau; car son seul écoulement, la fraicheur et la fertilité qu'elle leur a procurées, sont assez pour constituer une possession réelle (P. P. 20 *juillet* 1782); et parce que dès que l'eau est sortie des fonds où elle prend naissance elle devient une propriété commune envers les inférieurs, puisque si c'est une ser-

vitude qui peut leur être purement onéreuse, elle peut aussi leur procurer quelques avantages.

Ces principes s'appliquent également aux dérivations naturelles ou artificielles : nous observerons que dans tous les cas il faut une possession annale pour former la complainte ; de même, si un voisin fait couler depuis un an des eaux d'arrosage sur le terrain inférieur, celui-ci ne peut plus se plaindre, comme le premier ne peut plus les détourner, s'il s'y oppose.

1012. « Les servitudes établies par la loi ont pour objet l'utilité publique ou communale, ou l'utilité des particuliers. » (C. C. 649.)

« Celles établies pour l'utilité publique ou communale ont pour objet le marchepied le long des rivières navigables ou flottables, la construction ou réparation des chemins et autres ouvrages publics et communaux. » (C. C. 650.)

1013. Les servitudes légales imposées à la propriété pour un service public, telles que les chemins de halage et marchepied des rivières, par exemple, ne donnent droit à aucune indemnité, parce que ce n'est pas une transmission de propriété par expropriation (629), mais seulement l'établissement d'une servitude pour un usage temporaire, puisque le propriétaire n'est point évincé et garde toujours le sol.

1014. Les servitudes ne peuvent être établies que sur des immeubles et non sur des personnes ni sur des meubles (C. C. 637); elles deviennent inhérentes aux fonds auxquels elles sont dues, et dont elles deviennent une qualité et un accessoire * : elles sont *incorporelles* et ne sont

* Depuis l'abolition de la féodalité il n'y a plus de servitudes *mixtes*, qui assujettissaient des personnes aux choses, mais seulement celles qui assujettissent les choses aux personnes, comme l'usufruit, l'usage et l'habitation.

immeubles que *par* et *avec* l'objet auquel elles s'appliquent : c'est pourquoi elles ne peuvent s'acquérir que par la prescription de dix ans et de vingt ans, comme l'immeuble même dont on a la possession fondée sur un titre ou sur la bonne foi. (C. C. 2265.)

**1015.** En conséquence, toutes les servitudes quelconques, *naturelles* ou *légales*, *conventionnelles* ou *volontaires*, *réelles* et *prédiales* *, *urbaines* ou *rurales*, sont également immobilières, c'est-à-dire que c'est l'assujettissement d'un fonds en faveur d'un autre fonds et pour l'utilité spéciale de ce dernier : elles ne peuvent être ni vendues, ni louées, ni données : celui qui possède le fonds *dominant* est seul en droit d'exercer la servitude qui lui est due par le fonds *servant*, sans pouvoir en faire participer d'autres, et sans pouvoir l'étendre à d'autres biens qu'il posséderait lui-même. Il est indispensable que les deux héritages appartiennent à deux personnes différentes, car on ne peut exercer d'action contre soi-même, *nemo ipse sibi servitutem debet;* or il n'y a point de *services fonciers* **.

**1016.** Posséder un droit de servitude, c'est en tirer profit et faire tous les actes qui y sont propres; sans que pour cela la propriété de la portion de l'héritage sur laquelle est établie la servitude cesse d'appartenir à celui qui possède le fonds servant. (73.)

**1017.** Il est indispensable que celui qui en provoque l'exercice ait qualité suffisante, car il serait non recevable à exciper du droit d'autrui. (39. 42.)

Or, si une servitude avait été imposée sur un héritage

* Du latin *prædia*, immeubles.

** Un propriétaire fait de ses biens ce qu'il lui plaît, et l'usage auquel il applique l'un à l'utilité de l'autre n'est pas une servitude; c'est *destination de père de famille*, mais qui peut devenir *servitude* par la division.

par un possesseur qui n'en est que fermier ou locataire, son bail venant à se résoudre, et tout ce qu'il a fait étant en contradiction avec la loi, devient nul; *soluto jure dantis, solvitur jus accipientis*. Ainsi l'héritage au profit de qui était établie cette servitude précaire, ne pourrait en réclamer l'exercice.

**1018.** En règle générale, il n'est pas permis de stipuler au profit d'un fonds dont on n'est pas propriétaire (30. 39. 42); c'est pourquoi, lorsqu'on stipule au profit de *tel* domaine dont on n'est pas encore propriétaire, mais qu'on se propose d'acquérir, la concession n'est valable que si on en devient en effet propriétaire en tout ou en partie; autrement les stipulations qui établissent la servitude deviennent nulles et non avenues; et, afin que l'obligation de celui qui a accordé la servitude ne soit pas perpétuellement incertaine, si l'on n'a pas déterminé dans quel délai l'acquéreur sera tenu de se rendre propriétaire du fonds en faveur duquel il stipulait, ce délai peut être fixé par les tribunaux. (Pardessus, *Traité des servitudes*.)

**1019.** Une servitude ne peut être établie autrement que par titre ou par prescription; si, par exemple, le cahier des charges d'une adjudication de biens, déclarait qu'il est dû une servitude par le fonds voisin, et que les publications judiciaires et les affiches eussent fait mention de ce droit, qu'enfin, l'adjudication définitive eût eu lieu sans cette garantie, et que le tout ne fût que le résultat d'une erreur, l'adjudicataire ne serait pas pour cela fondé à exiger le service foncier, à moins que la servitude imposée ne fût *continue* et *apparente*, ou qu'elle ne se trouvât acquise par la prescription. (C. P. C. 731.)

**1020.** « Quoique les servitudes ne puissent s'acquérir « sans titre, néanmoins, s'il y a *incorporation* dans l'hé-

« ritage voisin, la possession de trente ans vaut titre. » (*Bourjon, Droit commun.*) Comme c'est une exception à la règle, fondée sur ce qu'en ce cas, c'est plus propriété que servitude, nous devons citer avec M. Garnier (*Régime, ou Traité des rivières, etc.*) l'arrêt de la Cour de cassation qui consacre cette doctrine. La Cour de Paris avait jugé (11 *août* 1810) que le sieur Bocquillon avait acquis, par la prescription de trente ans, le droit de faire usage d'une fosse d'aisances située sous la maison voisine, et dans laquelle il était en possession de faire écouler les immondices par des tuyaux *édifiés et incorporés dans la maison.* Au pourvoi, la Cour de cassation maintient le jugement, par le motif qu'il n'y avait point de contravention à l'art. 186 de la coutume de Paris, qui n'a trait qu'aux servitudes qu'on acquiert par longue jouissance, et non pas à un droit de propriété, et qu'on avait fait à cette espèce une juste application de l'art. 712 du Code civil, qui porte que la propriété s'acquiert par accession ou *incorporation.*

**1021.** L'exercice d'une servitude doit s'en faire de la manière la moins dommageable au fonds assujetti; c'est un principe commun à toutes les servitudes (C. C. 701); car les obligations de cette nature gênant la liberté naturelle qu'on a de disposer de sa propriété, un propriétaire n'est pas obligé d'en supporter l'extension; de là, s'il y a doute sur l'usage, l'interprétation est toujours restrictive, et favorable au fonds assujetti (12. 23. 26), sans, pour cela, diminuer le droit clairement concédé.

**1022.** Si on dénie l'existence d'une servitude, c'est à celui qui prétend qu'elle lui est due à la prouver (44-1005). *Onus probandi incumbit ei qui dicit...* Dans ce cas de refus d'usage, il faut alors employer les moyens indiqués par les art. 1143-44, et 1610-11 du Code civil, c'est-à-dire réclamer l'exercice de son droit devant les tribunaux, se

faire autoriser à faire les ouvrages nécessaires pour l'exercer ou à détruire ceux qui l'entravent, le tout aux frais du débiteur de la servitude, ou enfin, s'il y a lieu, faire opérer la résiliation de la vente, avec les dommages-intérêts dus en pareil cas.

Mais les actions qui tendent à maintenir l'exercice d'une servitude ou à s'en affranchir, ne peuvent être formées que par les propriétaires des fonds grevés ou servis. (39-42-1017.)

1023. Si, par quelque circonstance, on était dans l'impossibilité de faire usage d'une servitude, il faut, pour ne pas perdre son droit, exiger du propriétaire de l'héritage servant un titre récognitif qui le reconnaisse; s'il refuse, on l'obtient par jugement; il faut observer que dans ce cas, si on se bornait à une demande qui ne serait pas suivie d'un jugement définitif, cette demande serait périmée après un délai de trois ans, pendant lequel la prescription pourrait être acquise, comme s'il n'y avait pas eu d'instance. (C. C. 2247.)

1024. Lorsque, parmi les propriétaires qui ont le droit de servitude par indivis, il s'en trouve un seul qui en ait fait usage, et contre lequel, par conséquent, la prescription n'ait pu courir (comme un mineur), il aura conservé le droit de tous les autres (C. C. 709); car toute servitude est indivisible, et ne peut être exigée ni soufferte par partie.

1025. Quand un héritage jouit d'une servitude, le propriétaire est en droit de faire faire sur l'héritage assujetti, et à ses frais, les travaux et réparations nécessaires pour l'usage de cette servitude (71-2), et sans lesquels elle serait inutile. (C. C. 696.)

Il peut, par exemple, aplanir le terrain d'un passage, le paver même, y construire un escalier s'il est *indispen-*

*sable,* enfin exécuter tous travaux tendant à sa conservation (C. C. 697), si aucun acte n'en interdit ou modifie l'exercice ; car le droit de servitude comprend tacitement tous les accessoires sans lesquels on ne pourrait en user (29). De même, le propriétaire du fonds assujetti ne peut rien entreprendre qui puisse porter atteinte à l'exercice de la servitude, ou qui puisse en diminuer les avantages et la rendre incommode ou illusoire. (C. C. 701.)

Ainsi on voit, par l'application du principe d'équité, que *celui qui a les profits doit avoir les charges* (57 *s.*); celui qui jouit de la servitude doit faire tous les ouvrages qui sont nécessaires pour l'entretien, à moins que le titre n'exige expressément que le propriétaire de l'héritage servant les fasse (C. C. 698) : autrement, ce dernier ne peut être forcé de réparer, quand même il se servirait concurremment de la chose asservie, à moins que les dégradations n'aient été faites par malice ou par accident.

**1026.** La nature des servitudes n'est donc pas de contraindre quelqu'un à *faire,* mais seulement à *souffrir* quelque chose, *ut aliquid patiatur*. Cependant si le voisin avait contracté, lui ou ses auteurs, l'obligation de maintenir constamment en bon état des supports, poteaux, colonnes ou autres parties de constructions destinées à supporter l'édifice contigu, il faudrait qu'il remplît cette obligation : aussi nous croyons que c'est à tort que plusieurs jurisconsultes ont considéré ce cas comme *servitude exceptionnelle;* et nous pensons qu'elle rentre dans la catégorie des *obligations* proprement dites, puisque celui qui est assujetti doit non-seulement *laisser faire*, mais *agir :* ce qui n'est pas de l'essence des servitudes.

Quoi qu'il en soit, si la chose assujettie au droit de support vient à périr, le propriétaire assujetti doit en fournir une autre ; et quand même la chose supportée n'existerait

plus, il serait tenu de l'entretenir pendant tout le temps nécessaire pour acquérir la prescription : car le propriétaire à qui le droit est dû peut toujours reconstruire le bâtiment qu'il a abandonné ou démoli.

Le propriétaire assujetti ne peut donc se soustraire à cette charge, avant les trente années, qu'en offrant l'abandon des matériaux et du terrain sur lequel les supports sont assis; car cette servitude, si on la considère comme telle, est plus *réelle* que *personnelle*.

**1027.** Si le propriétaire de l'héritage servant entreprenait des travaux qui entraveraient ou changeraient le mode d'exercice de la servitude, le nouvel œuvre doit être dénoncé et arrêté de suite par les tribunaux, à moins que la sûreté ou la salubrité publiques ne soient intéressées à ce qu'ils ne soient pas discontinués : il en est de même si le propriétaire de l'héritage dominant faisait des travaux qui aggraveraient d'une manière quelconque la condition de l'héritage servant (C. C. 702) : ce dernier ne peut même entreprendre sur l'héritage servant aucun ouvrage, fût-il indispensable à l'exercice de son droit, qu'avec le consentement formel de son voisin, ou, à son refus, sans la décision des juges après visite et rapport d'experts : *Ubi eadem ratio decidendi, jus idem dicendum est.*

**1028.** On peut grever d'une servitude le fonds voisin au profit de son héritage, même dans le cas où l'on ne l'aurait acquis qu'à *réméré;* alors la servitude subsiste non-seulement pendant la durée de la faculté de réméré, mais elle se perpétue après l'ouverture du réméré, si le propriétaire rentrant consent à la conserver.

Mais si la servitude a été consentie au préjudice du fonds engagé à réméré, elle disparaît de droit par l'exercice du réméré; car celui qui rentre dans son héritage par l'effet d'un pacte de rachat, doit le reprendre exempt de toutes

charges et hypothèques dont l'acquéreur l'aurait grevé. (C. C. 1672.)

1029. Il est convenable, lorsqu'on veut faire des réparations ou changemens dans l'un des deux héritages, de faire constater préalablement, en présence des parties intéressées, l'état dans lequel se trouvent les objets affectés à la servitude, afin de reconnaître ensuite si le service foncier s'effectue comme avant les travaux : si l'un des propriétaires s'y refusait, l'autre pourrait se faire autoriser à y procéder.

1030. Un propriétaire ne pourrait faire démolir un mur ou toute autre espèce de construction sur laquelle un autre aurait un droit de servitude, sans, au préalable, l'avoir appelé pour consentir à cette suppression.

1031. Celui qui a acquis une vue de servitude sur l'héritage d'autrui, doit se réduire aux termes rigoureux de sa concession, sans pouvoir lui donner la moindre extension : ainsi il ne pourrait pas donner plus de largeur ni de hauteur aux croisées, ni augmenter leur nombre ; et s'il élevait un bâtiment, il n'y pourrait percer que des jours de souffrance conformément à la loi. (C. C. 676-7.)

1032. Il y a des jouissances qui, pour les voisins, ne sont que momentanées, précaires, de tolérance, mais sans aucun droit, quoique les droits du propriétaire voisin, quel que soit le temps qu'il s'abstienne d'en user, soient imprescriptibles ; par exemple, le propriétaire d'une source en laisse couler naturellement les eaux sur les héritages inférieurs, qui en arrosent leurs jardins, qui font tourner des moulins, des usines, etc. ; tout à coup le propriétaire de la source la détourne pour son usage particulier ou pour son agrément ; il élève un mur qui obstrue la vue dont son voisin jouissait ; il ferme par de nouvelles

constructions des jours dont le propriétaire limitrophe jouissait de temps immémorial; il en ouvre sur le fonds voisin aux hauteurs et autres conditions voulues par la loi; si le mur n'est pas mitoyen, on ne peut exercer aucune action contre lui; car de ce qu'il n'a pas usé de ses droits jusqu'au jour où il lui convient de les exercer, il ne les a pas perdus. (55. 502.)

**1033.** L'article 681 du Code civil dit qu'on ne *peut faire verser les eaux pluviales des toits sur le fonds de son voisin;* car un fonds n'est assujetti à recevoir les eaux que lorsqu'elles découlent naturellement de la situation des lieux *sans que la main de l'homme y ait contribué.* (*Id.* 640.)

**1034.** La servitude en question étant apparente et continue (C. C. 688-89), elle peut s'acquérir par titre ou par la possession de trente années (*id.* 690); mais il faut que les deux fonds divisés aient appartenu au même propriétaire, et que ce soit lui-même qui, par destination de père de famille, ait mis les choses dans l'état duquel résulte la servitude (*id.* 693): il faut donc prouver, dans ce cas, non-seulement la possession trentenaire, mais aussi la destination de père de famille.

**1035.** La loi ne pouvant avoir d'effet rétroactif (15), les servitudes légales, comme vues et autres, qui existaient avant le Code civil, doivent être souffertes; mais il ne peut y être fait aucun changement, que l'on répare ou que l'on reconstruise. (C. C. 704.)

**1036.** Un jugement est un titre qui prouve la servitude; cependant la seule énonciation de ce droit dans un jugement portant adjudication par expropriation forcée, ne suffit pas pour la transmettre à l'acquéreur, qui doit toujours justifier d'un titre constitutif ou recognitif contradic-

toire, parce que cette adjudication ne transmet le domaine qu'avec les droits que le saisi y avait. (C. P. C. 731.)

1037. Les tribunaux peuvent encore, par des raisons d'utilité publique, restreindre une servitude établie par convention, ou la commuer en un autre droit (63. 83-4); mais ils ne doivent user de cette faculté attentatoire au principe sacré de propriété qu'avec beaucoup de réserve, et en faisant indemniser par l'État ceux dont ils détruisent les droits.

1038. La servitude n'a besoin d'aucune inscription pour être conservée; le purgement des hypothèques ne l'anéantit pas; elle n'est pas susceptible d'être taxée, ni remboursée, ni rachetée, ni changée de nature, que par des conventions particulières entre les deux propriétaires intéressés.

1039. Les mineurs ni les interdits ne peuvent établir de servitudes sur leurs héritages; les tuteurs ou curateurs, mandataires, et tous autres administrateurs locaux des biens d'un individu ou des établissemens publics ou communaux, n'en peuvent établir non plus sur les immeubles qu'ils sont appelés à régir; il n'y a que le véritable propriétaire qui ait ce droit. Lorsqu'un héritage appartient indivisément à plusieurs, il ne peut être assujetti à aucune servitude sans le consentement de tous. (30. 42.)

1040. Les immeubles appartenant à l'État, les remparts et fortifications d'une place de guerre, les routes, etc. (C. C. 538 *s*. 644), et ceux qui, par leur nature, ne peuvent devenir propriétés privées, comme les domaines municipaux, sont dispensés des servitudes légales, ou leur exercice les soumet à certaines modifications dans l'intérêt général, et réglées par les autorités administratives; cependant les lais et relais de mer, quoique faisant partie du domaine public, peuvent être vendus par le gouvernement (L. 16

*septembre* 1807); et, rentrant alors dans la classe des objets de commerce (C. C. 2226), ils peuvent être acquis ou grevés de servitudes par prescription.

**1041**. Les servitudes naturelles, c'est-à-dire celles qui résultent de la disposition des lieux, ne s'acquièrent pas, non plus que celles qui dépendent de la volonté de la loi, car elles existent indépendamment de toute volonté individuelle, et ne peuvent s'éteindre généralement que par le changement des lieux. Ainsi, l'eau, ayant un cours obligé dérivant de la situation des lieux, est toujours censée couler naturellement, *per se ipsam fluere :* conséquemment celui qui la reçoit ne pourra en être dépossédé, et ne peut, par la même raison, la détourner au détriment des fonds inférieurs.

Pour qu'il en soit autrement, il faut que des travaux de main d'homme aient été faits, *opera manu facta,* et alors leur existence ne date que du jour où ces travaux sont prouvés.

Ces sortes de servitudes sont d'ailleurs, quant au mode de leur exercice, soumises aux mêmes règles que les servitudes volontaires et conventionnelles.

**1042**. La possession est inutile en matière de servitudes naturelles, c'est-à-dire, lorsqu'elles dérivent de la situation des lieux. (C. *de* C. 30 *août* 1808.)

Elles sont donc imprescriptibles par le non-usage; ainsi, quel que soit le temps pendant lequel j'aurai retenu des eaux que la disposition du terrain m'autorisait à faire écouler sur l'héritage inférieur, je n'en aurai pas moins le droit de les y diriger de nouveau quand bon me semblera, si le propriétaire du fonds inférieur n'a rien fait depuis trente ans qui soit contraire à cette servitude; autrement, ne m'étant pas opposé à ce travail, je garderais les eaux ou les ferais écouler ailleurs.

1043. Le titre qui institue les servitudes volontaires étant un véritable contrat synallagmatique, il faut toujours consulter l'intention qui l'a dicté, pour déterminer le mode d'exercice du service foncier (6), afin que d'une part l'héritage dominant puisse jouir de tout ce qui lui est dû, et que, de l'autre, l'héritage servant ne soit pas chargé au-delà de ce qu'il doit. ( C. C. 702. ) Ainsi, lorsqu'on établit une servitude, on doit prendre le soin d'expliquer la manière d'en user, afin d'éviter pour l'avenir les contestations sans nombre dont l'interprétation de ces droits est susceptible.

Il est donc très-important, lorsqu'on consent à grever sa propriété d'une servitude quelconque, d'en stipuler clairement toutes les conditions de manière à ne laisser aucune prise au caprice ni à l'arbitraire, à prévenir toute équivoque, et à arrêter l'extension qu'on pourrait donner au droit accordé. S'il s'agit, par exemple, d'un droit de passage, il faut expliquer dans quel endroit il se prendra, quelles espèces de voitures seront admises ou exclues, de combien de chevaux elles seront attelées, quelle en pourra être la charge, à quelles heures du jour elles pourront exercer la servitude, etc., etc.

1044. Si le titre constitutif d'une servitude n'en détermine pas le mode par des termes précis, ou si elle s'acquiert par prescription, les juges y suppléent par un sentiment de justice et d'équité (46), et règlent immédiatement les devoirs et les droits de chacun en fixant de quelle manière l'usage doit avoir lieu, d'abord pour concilier l'intérêt de l'héritage qui en jouit avec la moindre incommodité de l'héritage assujetti, et ensuite décider ce qui sera le plus favorable à ce dernier, de manière qu'au résultat il ne devienne pas tout-à-fait inutile à ses propriétaires, et qu'en maintenant la servitude comme un droit acquis et respectable, ce droit ne dégénère pas en vexation.

1045. Le mode d'exercice d'une servitude étant une fois établi, soit par titre, soit par prescription, ne peut plus être changé en aucune manière sans le consentement du propriétaire de l'héritage servant; les changemens qui enlèveraient à ce dernier l'utilité qu'il pourrait lui-même tirer de la servitude sont légalement interdits, à moins que des cas fortuits ne nécessitent des dispositions nouvelles qui ne pourraient pas être évitées.

1046. La convention qui établit une servitude volontaire ne pourrait être suppléée que par un titre récognitif émané du propriétaire du fonds asservi, c'est-à-dire un acte consenti au profit du maître de l'héritage dominant, par lequel celui de l'héritage servant reconnaît que la servitude est due. (C. C. 695.)

Le titre constitutif d'une servitude peut être compris dans tous les actes transmissifs de la propriété à titre onéreux, dans les contrats de vente, d'échange, de partage, et aussi dans celui d'une donation entre vifs, d'un testament ou de toute autre disposition à titre gratuit.

1047. Les servitudes conventionnelles s'éteignent quand leurs objets sont réduits au point qu'on ne peut plus en faire usage : mais aussi elles revivent aussitôt que les choses sont remises dans leur état primitif. (C. C. 703-4.)

1048. Il y a aussi des servitudes *doubles* ou *réciproques ;* ce sont celles que l'on établit pour l'agrément ou l'utilité réciproque de deux héritages, comme à Paris, par exemple, l'interdiction d'élever de certains murs séparatifs des maisons qui ont de petites cours, afin de conserver l'air et le jour nécessaires pour les deux propriétés ; de puiser de l'eau dans une propriété à condition que l'autre n'élèvera pas de bâtiment à tel endroit ou telle distance : on ne peut renoncer à ces sortes de servitudes que par consentement mutuel.

**1049.** On peut posséder une propriété qui soit indivise avec celle du voisin, comme la communauté d'une allée, d'une cour, d'un puits ; avoir une cave ou un aqueduc au-dessous de son héritage ; qu'on exerce son droit au puisage, ou passage, etc., ou qu'on ne l'exerce pas, le droit n'en existe pas moins, car on ne prescrit pas contre un titre ; et quoique celui qui a le sol ait le dessus et le dessous (C. C. 552), la prescription de non-propriété n'exclut pas la preuve contraire, même testimoniale (13), que le véritable propriétaire est toujours admis à produire, à défaut d'autres titres, s'il y a contestation. (*Id.* 553.)

**1050.** Si, par suite d'un partage, une servitude est divisée, c'est-à-dire que l'usage en soit dévolu à plusieurs, tous les co-propriétaires ensemble ne peuvent exiger que la même quantité, le même contingent qu'avait à lui seul leur auteur (C. C. 700) ; car l'utilité du fonds, et non celle des individus, a été le seul objet que l'on a envisagé lorsque l'exercice en a été établi, et ceux à qui il appartient ne peuvent ni en accroître les droits ni en aggraver les charges ; et c'est en ce sens que toute servitude est indivisible. (*Id.* 701.)

**1051.** On ne peut acquérir une servitude sans titre, même quand on aurait joui par tolérance pendant cent ans (C. de P. 186), à moins qu'elle ne soit *continue et apparente* : alors elles sont acquises par une possession non interrompue de trente ans. (C. C. 690.)

Ainsi les actes de pure faculté, ou de simple tolérance, ne peuvent, dans aucun cas, constituer un droit, ni fonder aucune possession ni prescription. (C. C. 2232.)

Ainsi, par exemple, vous avez une vue de lucarne de Brésil de mon côté sur le mur de votre maison, qui est en héberge sur le mur mitoyen, et elle existe depuis quarante ou cinquante ans ; c'est une tolérance de ma part

qui n'exclut pas un droit de surélever ce mur pour le besoin d'une nouvelle construction que j'érige chez moi, et de boucher, par conséquent, par cette surélévation, la vue que j'avais bien voulu souffrir jusqu'à présent; et vous n'avez à exiger que le paiement de la surcharge pour la partie de votre mur que j'occupe. (55.)

J'ai un égout sur le mur mitoyen, et les eaux pluviales tombent de temps immémorial sur le terrain de mon voisin; son auteur, avec lequel j'étais très-lié, a toléré cette construction, et lui-même n'y a pas fait attention lorsqu'il a acquis la propriété : il ne pourrait sans doute me contraindre à changer cet égout sans motif, puisque c'est une servitude *continue* et *apparente*, qui est prescrite par le temps; mais comme ce n'est qu'une tolérance, je ne puis lui interdire le droit de surélever ce mur, soit pour construire, soit pour faire monter des espaliers, et c'est à moi, alors, de remplacer l'égout par un chéneau qui ramène les eaux de mon côté.

Mais si ces vues étaient dans un mur à une distance de ma propriété moindre de 2,00 (6 p.), ainsi que l'exige l'art. 678 du Code civil, et que je les eusse tolérées pendant trente années, il est évident que je ne pourrais plus contraindre ce voisin à les boucher, ou à les élever comme jour de souffrance (C. C. 677), parce qu'ici ma tolérance n'exclut pas un droit, puisque ce mur lui appartient, et que je ne pourrais jamais construire dessus.

Il en serait de même encore de l'occupation pendant trente années d'un terrain que j'aurais ensemencé et cultivé : si je prouve la possession trentenaire, ce terrain m'est acquis, parce que j'ai fait pendant trente ans des actes de propriétaire qui n'ont éprouvé aucune contradiction. (1007.)

J'ai des bassins qui sont alimentés par des eaux supérieures qui m'arrivent par des canaux découverts, lesquels traversent une partie de la propriété de mon voisin; je

puis prouver, à cet égard, la possession de trente années : ceci ne peut être considéré comme une tolérance, car j'ai curé ces canaux en temps utile et j'y ai fait des réparations pendant ces trente années ; mon voisin les a souffertes sans observation, et a fourni le passage à mes ouvriers ; j'ai fait enfin des actes de main d'homme et de propriétaire qui constataient mon droit. Ainsi, le voisin qui voudrait combler ces canaux ou empêcher, par un travail quelconque, le passage des eaux, commettrait un acte contraire à mes droits, et je serais admis à faire rétablir à ses frais les choses dans l'état où elles étaient.

*Autre exemple.* Riverain d'un cours d'eau, ma propriété étant plantée en bois, ou livrée à la grosse culture pendant plus de trente ans, mon voisin, qui n'a que des prairies, a augmenté sa prise d'eau pour leur irrigation, tandis que j'ai négligé la mienne, puisque la nature de mes terres ne me la rendait pas utile : aujourd'hui, je veux varier ma culture, je défriche mes bois et je transforme mon fonds en prairie ; comme le droit qui résulte de ma position a son titre dans la loi (C. C. 641-2), que ce titre est facultatif à perpétuité et que je n'y ai pas renoncé, il n'y a point de prescription, puisque ce cours d'eau est naturel, et n'est pas un ouvrage de main d'homme ; or je n'ai rien perdu et mon voisin n'a rien gagné pour l'avenir ; je puis donc faire comme lui les saignées dont j'ai besoin maintenant, quand même je lui retirerais, par ce fait, la portion d'eau qu'il a usurpée par mon non-usage.

Mais s'il a absorbé pendant trente ans la valeur d'eau qui m'était commune avec lui, par le jeu d'un moulin ou d'une usine, *qu'il a construit exprès*, et si j'ai souffert cette usurpation sans me plaindre, je suis censé avoir renoncé à mon droit, puisque son moulin est un ouvrage de *main d'homme* contre lequel je devais exercer mes droits pour empêcher la prescription trentenaire. Ces sortes de

questions de prescription d'ouvrages de main d'homme et de cours d'eau sont très-délicates, et donnent lieu à beaucoup de questions ardues, que la cour de cassation elle-même a résolues quelquefois en sens inverse, tant les localités, les époques, et mille autres circonstances accessoires peuvent influer sur une décision de cette nature.

**1052.** La jouissance de trente ans d'une servitude *continue et apparente*, la seule qui puisse s'acquérir sans titre (C. C. 690-11), est présumée connue à la partie intéressée ; sa patience ou sa tolérance opère donc un consentement tacite, et tient lieu de titre et de tradition ; elle suffit pour mettre le possesseur en bonne foi et pour faire juger qu'il a joui comme voulant user d'un droit, sans qu'il soit besoin de le prouver.

**1053.** Le savant *Toullier* pense que quoique les servitudes continues, mais non apparentes, ainsi que celles discontinues et apparentes ou non, ne puissent s'acquérir par la possession, celui qui les possède en vertu d'un titre de bonne foi peut les prescrire par une jouissance trentenaire : « Ces principes sont vrais, dit M. Garnier (*Traité des rivières*) ; mais, pour les entendre et les appliquer sainement, quelques explications sont nécessaires.

« Sans doute l'acquéreur d'un moulin a droit à réclamer aussi de son vendeur la propriété du canal qui y conduit les eaux ; mais la destination d'un canal à tel usage plutôt qu'à tel autre ne changeant ni le droit du propriétaire ni les principes sur l'acquisition du fonds et des servitudes par prescription, il est évident que si le vendeur n'avait pas encore acquis la propriété ou la servitude d'aqueduc, l'acheteur ne pourrait opposer son contrat aux tiers, sauf son recours en garantie contre son vendeur, s'il ignorait que la chose fût à autrui. La position du propriétaire du fonds assujetti ne peut changer par un fait qui lui est étranger, par l'a-

liénation du moulin ; il est possible que ce moulin ne soit édifié que depuis peu de temps sur un aqueduc ancien, et destiné à l'irrigation de beaucoup d'héritages, ou que l'aqueduc et le moulin soient d'une construction également récente. La vente peut seulement devenir pour l'acquéreur un titre à l'effet de prescrire : nous croyons que les aqueducs qui conduisent les eaux à des moulins doivent être soumis aux mêmes règles que tous les autres, et que le Code civil, ne faisant aucune distinction, n'autorise point à créer des principes spéciaux pour cette nature d'immeuble. »

1054. On perd la possession des servitudes, lorsqu'on cesse de posséder les fonds auxquels elles sont attachées, ou qu'on est empêché d'en jouir par celui contre lequel on prétend les prescrire, et qui ne veut plus en souffrir l'exercice, à moins que l'empêchement n'ait eu lieu par suite de voies de fait.

1055. Ainsi que l'on peut acquérir certaines servitudes par l'usage seul, on peut les perdre lorsqu'on n'en use pas : *omnes servitutes non utendo amittuntur*. Aussi, toutes les servitudes indistinctement, à l'exception de celles qui dérivent de la nature des lieux, et lorsqu'on n'a pas fait depuis trente ans de travaux de main d'homme qui leur soient contraires (1023-33-41-42), se perdent par trente ans de non-usage. (C. C. 706.)

1056. Les trente ans pour la prescription des servitudes commencent à courir selon les différentes espèces, savoir : du jour où l'on a cessé d'en jouir lorsqu'il s'agit de servitudes discontinues, telles qu'un passage ouvert sur le fonds voisin, le puisage ou l'abreuvage des animaux, le lavage du linge, etc. ; du jour où il a été fait, soit par le débiteur, soit par le créancier, un acte contraire à la ser-

vitude, s'il s'agit de servitudes continues, telles que les égouts, aqueducs, un canal, etc., en les comblant, en détournant les eaux, etc., et si l'on n'a pas formé opposition à ces actes. (C. C. 706-7.)

Néanmoins, les servitudes continues et apparentes se conservent par les vestiges : ainsi, par exemple, une source se tarit; ce n'est pas du jour de son desséchement que court la prescription, quoiqu'il y ait non-usage, mais seulement du jour de la destruction des ouvrages consacrés à l'exercice de la servitude. (C. C. 707.) J'ai bouché un jour que j'avais sur vous, mais en matériaux tels qu'ils laissent des traces *évidentes* de la baie; je pourrai la rouvrir si elle me redevient utile, parce qu'alors ce bouchement n'étant que provisoire, je n'avais pas renoncé à mon droit.

**1057.** La prescription d'une servitude ne profite qu'à celui qui a possédé *animo domini*, s'il s'agit d'acquérir, ou au débiteur vis-à-vis duquel le créancier a gardé le silence. (*Parl. de Toul., janvier* 1666.)

**1058.** Le mode d'une servitude se prescrit comme la servitude même; ainsi que le mode exercé pendant trente ans libère en partie l'héritage servant, l'exercice adopté fait présumer que les parties sont convenues de ne point user de la servitude comme elle a été établie, mais de suivre le mode exercé depuis trente ans. (C. C. 708.)

**1059.** En résumé, les servitudes, de quelque nature qu'elles soient, s'éteignent de quatre manières différentes : 1° par la remise du titre, car ceux qui ont fait des conventions peuvent les annuler d'un consentement mutuel (49) par novation (80), ou par la renonciation de celui à qui le service est dû ; 2° par la destruction (50. 61. 79), c'est-à-dire lorsque l'un des deux héritages est détruit, ou qu'un changement par force majeure est survenu (81), qui ne permet plus l'usage de la servitude. (C. C. 703.) Celle-ci reprend

toute sa force quand les choses sont rétablies dans leur premier état (*id.* 704), à moins que trente années ne se soient écoulées sans réclamation depuis la cessation du service ; 3° par la confusion (47), car on ne peut s'imposer de condition à soi-même : ainsi, lorsque le possesseur de l'un des héritages devient aussi propriétaire de l'autre, soit à titre onéreux, soit à titre gratuit, cette réunion éteint, de droit, le service foncier (*id.* 705) ; 4° enfin, par la prescription (85), si la servitude est discontinue, apparente ou non apparente ; et encore les trente années de non-usage ne commencent à courir que du jour où il a été fait *des travaux* qui lui sont contraires. Dans ces deux cas, le propriétaire à qui le service est dû est présumé avoir renoncé à ses droits ; mais, pour les dernières, l'usage n'en est constaté que par des faits de la part du propriétaire de l'héritage dominant. (*Id.* 707.) Il n'y a d'exception à ce principe général, que pour les servitudes établies pour l'ordre, la sûreté et la salubrité publics. (26 *s.*)

**1060**. L'art. 650 du Code civil portant que tout ce qui concerne les servitudes établies pour l'utilité publique ou communale, est déterminé par des réglemens particuliers, n'est applicable qu'aux servitudes de cette nature, dont l'existence n'est pas contestée. En conséquence, lorsqu'il s'agit de décider si une telle servitude existe ou n'existe pas, les tribunaux ne doivent suivre que les règles générales du droit. (S. 11. 1. 283.)

**1061**. Les servitudes légales sont des droits réels fondés en titres : la possession annale suffit pour autoriser la complainte au cas de trouble. (S. 15. 1. 239.)

**1062**. S'il est question d'être maintenu dans l'exercice d'une servitude, il n'y a que les servitudes naturelles ou légales et celles qui sont apparentes et continues, qui puis-

sent donner lieu à la complainte; le possessoire est toujours accordé à celui qui a le fait en sa faveur : mais c'est seulement comme présomption qui le dispensera de preuves lorsqu'il produira la justification de ses droits au pétitoire. (C. C. 1352.)

Les tribunaux, dans toutes les contestations de cette nature, doivent appliquer avec discernement le principe d'équité, qui ne permet pas d'user de son droit sans utilité pour soi et d'une manière nuisible à autrui. (9. 10. 12. 13. 44. 53.)

**1063.** L'article 691 du Code civil, portant qu'on ne peut attaquer aujourd'hui les servitudes discontinues anciennement acquises par longue possession, ne s'applique point au cas où la possession aurait eu lieu en vertu d'un statut ou usage local, interdisant toute résistance au propriétaire de l'héritage assujetti. (S. 11. 1. 81.)

**1064.** On peut toujours s'affranchir d'un service foncier en abandonnant le fonds assujetti, c'est-à-dire la portion de terrain sur laquelle il s'exerce, quoique même on soit obligé, par les titres, de faire à ses frais les ouvrages nécessaires pour l'usage ou la conservation de ce service. (C. C. 699.)

**1065.** La loi décide qu'à l'égard des servitudes continues et apparentes, la destination du père de famille vaut titre. (C. C. 692.) La coutume de Paris ajoutait que le père de famille devait non-seulement déclarer *spécialement* quelles servitudes il retient sur l'héritage qu'il met hors de ses mains, et lesquelles il constitue sur le sien, mais encore déclarer *nommément* et *spécialement* l'endroit, les grandeurs, hauteurs et mesures de chaque espèce de servitude; *autrement* toutes constitutions générales de servitudes sont *nulles* (C. *de* P. 215); de plus, la destination

de père de famille ne vaut titre que lorsqu'elle est *écrite* et *non autrement*. (*Id.* 216.)

**1066.** La disposition rigoureuse qui exige que la destination du père de famille soit stipulée par écrit et revêtue de toutes les indications détaillées, ainsi que le prescrit la coutume, donne souvent lieu à des contestations interminables, et le laconisme du Code civil, qui se borne à dire que la destination du père de famille est reconnue lorsqu'il est *prouvé* que les deux fonds divisés ont appartenu au même propriétaire (C. C. 693), n'est pas propre à éclaircir la question ; car il n'explique pas quelle sorte de preuve sera admise au défaut de destination écrite : c'est donc à la sagesse des tribunaux à rassembler, selon les circonstances, tous les indices, les présomptions, les conjectures et les preuves testimoniales qui serviront à former la conviction des juges et asseoir leur jugement. (12. 13.)

**1067.** En matière de servitude, la destination du père de famille vaut titre, encore qu'elle ne soit pas justifiée par écrit, bien que la construction ait eu lieu sous l'empire de la coutume de Paris, si toutefois le fait de la construction par le propriétaire des deux immeubles n'est pas dénié. (S. 13. 2. 327.)

**1068.** En matière de servitude, la destination du père de famille vaut titre, encore qu'elle ne soit pas justifiée par écrit, dans les pays de coutume qui n'exigent pas d'écrit. A cet égard, la coutume de Paris n'est pas le droit commun. (S. 4. 2. 727.)

**1069.** De ce qu'un propriétaire a construit un mur entre deux maisons à lui appartenantes, il ne s'ensuit pas que, par destination de père de famille, il y ait, pour les acquéreurs de ces deux maisons, servitude ou obligation de ne pas élever le mur, et de le conserver tel qu'il a été construit. (S. 7. 2. 188.)

## § II. *Des vues.*

**1070.** On peut jouir de plusieurs sortes de vues sur les héritages voisins, savoir : les *vues droites* ou d'aspect : ce sont des ouvertures faites dans un mur placé en face de l'héritage voisin, clos ou non clos, sans aucune exception (C. *de* C., 5 *décembre* 1814), et par lesquelles on voit directement ce qui s'y passe, sans avoir besoin de tourner les yeux d'un côté ni de l'autre. Ces ouvertures ne peuvent être pratiquées que dans un mur éloigné à une certaine distance de la ligne séparative des deux propriétés : or on ne peut avoir de *vues droites* dans un mur placé ainsi, ni des balcons ou autre construction en saillie, que si ce mur est éloigné de 2,00 (6 p.) de la propriété voisine : cette distance, prise depuis le parement extérieur jusqu'à l'axe du mur mitoyen, ou qui peut le devenir un jour, ou jusqu'au parement qui regarde le premier, si le mur n'est pas mitoyen et appartient entièrement au voisin (C. C. 678-80) ; si c'est un balcon, un escalier, ou toute autre construction saillante, cette distance de 2,00 se mesure de la ligne extérieure de l'appui en fer, en pierre, ou en bois.

**1071.** Si le mur de séparation des deux fonds appartenait tout entier à celui qui aurait les vues d'aspect, il pourrait prendre cette distance de la ligne du parement, côté du voisin ; mais alors quand il vendrait cette mitoyenneté, qui peut être acquise d'un moment à l'autre (830), il faudrait qu'il eût le soin de faire constater dans le contrat de vente que ces vues existent, et les y comprendre comme *servitudes conventionnelles*, parce qu'autrement l'acquéreur du mur pourrait les faire supprimer, ou, au moins, les réduire à des vues légales, quoique l'art. 675 du Code civil ne défende pas de conserver, mais seulement de *pratiquer*

des vues ; ce serait une occasion de procès qu'il serait bon de prévenir.

Si, au contraire, le mur appartenait entièrement au voisin, il faudrait compter cette distance à partir du parement intérieur, ou acheter sa mitoyenneté dans cette partie ; si enfin le mur avait plus d'épaisseur que celle ordinaire des murs de clôture, on mesurerait à partir de cette dernière épaisseur, sans tenir compte du surplus.

Il en est de même lorsque les deux propriétés sont séparées par des haies ou fossés, au lieu de murs.

Si cependant ces vues étaient établies en face d'un mur sans aucune ouverture, il n'y aurait pas d'inconvénient à les conserver (sauf à les boucher, si le voisin en perçait à son tour), parce que, n'en éprouvant aucune incommodité (*Desg. s. l'art.* 202 C. *de* P.), il ne s'en plaindrait que par malice ou mauvaise humeur. (53.) Cette restriction n'a pas besoin d'être écrite dans la loi, puisqu'elle dérive du principe que nul ne peut réclamer l'exercice d'une servitude, s'il n'y a quelque intérêt.

Si un chemin public entre deux propriétés avait moins de 2,00 de largeur, on peut y ouvrir des *vues droites*, parce que tout le monde a cette faculté sur la voie publique.

**1072.** La disposition de l'art. 678 du Code civil qui défend d'ouvrir des vues droites, ou fenêtres d'aspect, sur l'héritage de son voisin, s'il n'y a six pieds de distance entre le mur où on les pratique et ledit héritage, est absolue, et s'applique également au cas où le terrain intermédiaire est consacré à la fréquentation de quelques particuliers auxquels il est commun, comme au cas où ce terrain appartient à celui qui veut ouvrir les jours de son mur : la distance doit être la même dans tous les cas. (S. 17. 2. 155.)

**1073.** On ne peut regarder comme existantes par la destination du père de famille, que les servitudes qui résultent de la situation des lieux, et qui sont apparentes, le droit de vue résultant de la seule destination du père de famille, sans prohibition expresse, *altius non tollendi*, n'interdit pas au propriétaire de l'héritage asservi à ce droit de vue, la faculté, de droit commun, de bâtir sur son terrain, en se conformant aux usages et coutumes. (S. 17. 1. 336.)

**1074.** Celui qui a acquis, par une possession de trente ans, le droit d'ouvrir des fenêtres sur son terrain à une distance inférieure à celle que prescrivent les articles 678 et 679 du Code civil, n'a pas, par cela seul, acquis une servitude de vue sur son voisin, et il ne peut, en conséquence, empêcher ce voisin d'élever, soit sur son propre fonds, soit sur un mur mitoyen, un bâtiment qui rende inutile l'usage de ses fenêtres. (S. 10. 1. 176.)

**1075.** Lorsqu'un propriétaire s'assujettit par un acte authentique à ne rien élever à un endroit désigné, au-delà d'une hauteur fixée pour ne pas nuire à la vue du bâtiment de son voisin, les croisées protégées par cette interdiction se nomment vues de *prospect* (vues de perspective); il doit laisser à ces vues toute la latitude dont elles sont susceptibles; ainsi, il ne lui serait pas permis d'y planter des arbres qui s'élèveraient au-dessus de la hauteur désignée, ni construire une salle de treillage, ni rien élever enfin qui puisse porter la moindre atteinte à la liberté et à l'étendue du *prospect* (de la perspective); car le propriétaire du fonds débiteur de la servitude, ne peut rien faire qui tende à en diminuer l'usage ou à le rendre plus incommode. (C. C. 701.)

**1076.** Mais si, à l'époque de la concession du prospect, il existait quelque construction qui fût démolie par la suite,

le propriétaire assujetti doit prendre la précaution d'en faire constater les diverses dimensions en présence du voisin intéressé au prospect, c'est-à-dire l'étendue, la hauteur et la situation, afin qu'on ne puisse pas lui contester plus tard la liberté de les reconstruire dans les mêmes proportions, ce qu'on ne pourrait pas lui interdire à lui ni à ses héritiers ou acquéreurs; car il n'est tenu à conserver le *prospect* que de la même manière qu'il l'a consenti. (C. C. 702.)

**1077.** Une vue *oblique* ou de côté est celle percée dans un mur qui est d'équerre ou à peu près, avec le mur de séparation des deux propriétés; elle est, par conséquent, disposée de manière que pour voir chez le voisin, il faut tourner la tête à droite ou à gauche; on ne peut jouir de cette espèce de vue que si la croisée est à une distance de 65 c. (2 p.): cette distance se prend depuis le tableau jusqu'à la ligne séparative des deux propriétés, et sous les mêmes conditions que les vues droites. (C. C. 679.)

**1078.** Pour avoir des *vues légales* ou *jours de souffrance*, il faut être propriétaire exclusif du mur séparatif des deux héritages, ou au moins de son exhaussement; mais lorsque le voisin en acquiert la mitoyenneté (ce qu'on ne peut jamais lui refuser, quand même il n'en aurait pas besoin), il peut les faire boucher parce qu'elles l'importunent, et que souvent il fait cette acquisition uniquement dans cette intention. (831-40.)

Ces vues sont permises, parce que chacun est le maître de disposer de sa propriété; mais la loi a cherché à concilier l'exercice de ce droit positif avec les intérêts du voisin, en ne permettant pas que tout en prenant du *jour* de son côté on puisse avoir de *vue;* c'est pourquoi elle a fixé des hauteurs qui ne permettent pas de voir ce qui se passe sur le terrain d'autrui.

Aussi, ces jours ne peuvent être établis qu'à 2,60 (8 p.)

au-dessus du sol du rez-de-chaussée, et à 1,90 (6 p.) au-dessus du carreau des étages supérieurs; les baies doivent être fermées d'un châssis à verre dormant et garnies d'un treillis en fer, dont les mailles ne doivent pas avoir moins de 10 c. (3° 8¹) d'intervalle. (C. C. 676-7.)

Si c'est un escalier, les hauteurs doivent être prises au droit de la plus haute marche à plomb du tableau de la croisée.

S'il y a une terrasse découverte au haut d'une maison, un pavillon, un kiosque, etc., le mur doit en être élevé selon la loi, parce que la terrasse remplace un étage, et que l'on pourrait voir par-dessus le mur ou par les croisées du pavillon.

1079. Lorsqu'on surélève un mur mitoyen, la question de savoir si celui qui fait construire la portion exhaussée, qui alors n'est pas encore mitoyenne, a le droit d'ouvrir des jours dans cette portion ayant vue sur la propriété voisine, est souvent controversée, et la jurisprudence est encore indécise à cet égard, quoique « le propriétaire d'un mur non mitoyen, joignant immédiatement l'héritage d'autrui, puisse pratiquer dans ce mur des jours ou fenêtres, garnis d'un treillis de fer, dont les mailles auront 10 c. (3° 8¹) d'ouverture au plus, et d'un châssis à verre dormant. » (C. C. 676.)

La difficulté, dit l'auteur du *Traité du voisinage*, dérive de ces expressions : « *Le propriétaire d'un mur non mitoyen,* » et encore de celle-ci : « *Joignant immédiatement l'héritage d'autrui.* »

« Les deux systèmes *pour* ou *contre* l'ouverture des jours, paraissent se balancer par des raisons également puissantes.

« *Contre l'ouverture des jours,* dans la partie exhaussée (et restée *hors de mitoyenneté*), on peut dire que l'art. 658, en permettant l'exhaussement, a réduit là toute sa

faveur, sans y joindre le droit d'ouvrir des jours, réticence d'autant plus digne d'attention que l'article se trouve au titre des servitudes.

« Que les expressions, *joignant immédiatement l'héritage d'autrui,* ne peuvent s'appliquer qu'au voisin qui est *propriétaire d'un mur mitoyen,* élevé et construit sur son propre terrain, sans être applicables au voisin qui n'a fait qu'établir *un exhaussement.*

« Que la *portion exhaussée* ne peut pas être considérée comme formant un vrai mur, dont on ne peut pas dire qu'elle *joint immédiatement l'héritage voisin,* puisque sa base est séparée de *l'héritage voisin* par le mur mitoyen qui sert d'intermédiaire entre la partie exhaussée et l'héritage voisin.

« Que, par conséquent, le *propriétaire* exclusif de ce nouveau mur ne se trouve pas placé dans le cas indiqué par l'art. 676, et qu'il doit être privé du droit de pratiquer des *vues de coutume* dans cette portion.

« D'un autre côté, en faveur des *vues de coutume* pratiquées dans cette portion, ne peut-on pas dire que les articles 675 et 677 du Code civil, permettant au propriétaire d'un mur *joignant immédiatement l'héritage d'autrui,* de pratiquer dans ce mur des *vues* ou *fenêtres* à fer maillé et verre dormant, le propriétaire de *l'exhaussement* d'un mur mitoyen est implicitement compris dans cette disposition.

« En effet, ne réunit-il pas les deux conditions requises par l'art. 676, d'être *propriétaire* du mur percé à jour, et de *joindre immédiatement l'héritage voisin?*

« Il est bien propriétaire exclusif de la portion exhaussée : c'est chose incontestable. Il est vrai qu'il n'est pas *propriétaire* unique exclusif de la portion du mur *inférieur,* lequel est *mitoyen;* mais, au moins, faut-il avouer qu'il en est *propriétaire indivis;* d'où il résulte que le mur

*exhaussé* se confondant par sa base avec le mur *mitoyen*, ces deux parties forment un tout dont il est propriétaire ; car la circonstance de la *co-propriété* pour la partie mitoyenne ne fait pas évanouir son titre de propriétaire, étant de principe que le co-propriétaire par indivis possède *partem in* TOTO *et* TOTUM *in quâlibet parte*.

« Qu'à l'égard de la deuxième condition exigée par l'art. 676 (que le mur *joigne immédiatement l'héritage d'autrui*), elle se retrouve encore en sa faveur par deux circonstances qui établissent cette *jonction immédiate*.

« D'abord, étant co-propriétaire d'un mur mitoyen (*qui joint immédiatement l'héritage voisin*), il remplit, par cette co-propriété, les conditions voulues par la loi.

« D'un autre côté, sa portion exhaussée se trouvant amalgamée avec la partie mitoyenne, il en résulte un TOUT qui est d'une condition uniforme ; d'où il faut conclure que le *mur exhaussé* doit, tout aussi bien que la partie inférieure, être considéré comme *joignant immédiatement l'héritage voisin*.

« Enfin, on peut ajouter qu'il y a d'autant moins de danger à admettre cette doctrine qu'elle ne peut offrir aucun dommage au propriétaire voisin, puisqu'il ne tiendra qu'à lui de se procurer, quand il le voudra, la clôture de ces jours, en offrant d'acquérir la *mitoyenneté* de la partie exhaussée, aux termes de l'art. 661.

« Que, par le moyen de cette contribution, les *jours de coutume* disparaîtront aux termes de l'article 675, qui interdit toute fenêtre et ouverture au mur mitoyen, même avec verre dormant, sans le consentement de l'autre co-propriétaire.

« Qu'ayant à la main une voie aussi facile et aussi solide d'obtenir la *clôture* de ces *jours*, toute réclamation judiciaire à ce sujet doit être défavorablement accueillie. »

Après avoir ainsi exposé les raisons *pour* et *contre* ces percemens, l'auteur rapporte les considérans d'un arrêt de la Cour d'appel de Cambrai (17 *février* 1810), qui ordonne la suppression de vues réservées dans un mur exhaussé, pour lesquelles on s'était conformé aux dispositions de l'art. 676 précité.

Voici les motifs de cet arrêt :

« Considérant que toute servitude étant une restriction à la propriété du terrain sur lequel ce droit s'exerce, et tendant à en diminuer plus ou moins la valeur, cet avantage, accordé à tel propriétaire, au préjudice d'un autre, doit être rigoureusement renfermé dans les termes du titre qui le constitue; que l'art. 639 du *Code Napoléon* n'admet de servitudes que celles qui dérivent ou de la *situation naturelle des lieux*, ou des *conventions*, ou de *la loi;* qu'à l'appui de ses prétentions, *l'appelant* (celui qui prétendait garder ses jours) n'allègue ni *nécessité naturelle* ni *conventions;* que, quant à la *loi* par lui invoquée, tout propriétaire peut, d'après l'article 658 du *Code Napoléon*, faire exhausser le mur mitoyen; mais que cet article ne lui donne pas le droit de pratiquer dans le surhaussement aucun *jour* ou *fenêtre*, même *à fer émaillé* et *à verre dormant;*

« Que cette faculté n'est accordée, par l'article 676 du Code même, *qu'au propriétaire du mur mitoyen joignant immédiatement l'héritage d'autrui;* qu'à la vérité le *surhaussement* du mur en question *n'est pas mitoyen;* que le sieur Boniface, qui a construit cette partie de mur, peut en être regardé comme *propriétaire;* mais que cette partie *non mitoyenne* étant appuyée sur un mur *mitoyen*, et ce mur portant lui-même sur un terrain commun, il s'ensuit que le *surhaussement* construit par Boniface porte pour moitié sur le terrain de Ladrière;

« Que, par conséquent, on ne peut dire que la partie du mur appartenant à l'un *joint immédiatement l'héritage de l'autre ;*

« Que l'autorisation accordée par la loi au co-propriétaire d'un mur commun de *surhausser,* c'est-à-dire de bâtir à la fois sur son terrain et sur celui d'autrui, est une extension juste, parce que, utile à celui qui l'exerce, elle ne nuit pas à celui qui la souffre ; mais que la faculté de *percer des vues,* évidemment nuisible au *propriétaire voisin,* non-seulement ne peut être censée prise dans l'autorisation précédente, mais en est, et doit en être nécessairement exclue ;

« Qu'enfin, vouloir appliquer au propriétaire d'une *partie de mur* le droit que l'article cité n'accorde qu'à celui qui est à la fois *seul propriétaire d'un mur entier* et du *terrain* sur lequel ce mur est construit, est une prétention également contraire à la lettre et à l'esprit de la loi : dit qu'il a été bien jugé, etc. » (La fermeture des jours était prononcée.)

« Ainsi, continue l'auteur qui cite cet arrêt, c'est un point de jurisprudence adopté dans le ressort de la Cour impériale de Cambrai, que celui qui est propriétaire d'un *exhaussement* sur *mur mitoyen* n'acquière pas, par cette considération, le droit de pratiquer dans la portion *exhaussée* des JOURS *de coutumes* sur *l'héritage* voisin, et que l'article 676 du Code civil n'est pas applicable à ce cas. »

« Néanmoins, ajoute-t-il, cette décision n'ayant pas été fortifiée de la sanction de *la Cour de cassation,* on ne peut considérer l'arrêt que comme une autorité respectable sans doute, mais insuffisante pour fixer *irrévocablement* la jurisprudence de cette matière. »

1080. Les articles 676 et 677 du Code civil, d'après lesquels les fenêtres pratiquées dans le mur non mitoyen

attenant à l'héritage d'autrui, doivent être garnies d'un treillis en fer et d'un châssis à verre dormant, ne s'appliquent point au cas où il y a possession et prescription contraires. (S. 14. 1. 9.)

### § III. *Du droit de passage.*

**1081.** Il existe plusieurs usages qui sont fondés sur la nécessité, l'humanité et l'avantage de la société des hommes; tel est, par exemple, le passage réciproque des possesseurs de terres en culture et de prairies les uns sur les autres, ce qu'on ne peut empêcher, parce que cette faculté vient de la chose même; d'ailleurs, il consiste à en user (67), lorsqu'il s'exerce, avec les précautions nécessaires pour qu'il ne porte aucun préjudice à celui à qui la terre appartient.

Donc, celui dont l'héritage est enclavé partout, et n'a point d'issue sur la voie publique, ou qui n'a qu'un chemin non viable ou extrêmement difficile (ce sera aux tribunaux à apprécier ces circonstances; *voyez* arrêt de la Cour de Colmar, 26 *mars* 1816), peut réclamer un passage sur les héritages voisins pour l'exploitation des siens (C. C. 682); car, ici, l'intérêt général qui exige que toutes les propriétés soient cultivées autant que possible, se lie à l'intérêt privé (27); mais alors celui qui réclame ce passage, qu'on ne peut lui refuser, est soumis au paiement d'une indemnité réglée par les tribunaux *, qui règleront également que les héritages doivent livrer le passage indispensable, sa largeur et le mode de son usage.

Les juges ont, à cet égard, un pouvoir discrétionnaire très-étendu, parce que c'est sur les localités, sur les besoins

* Pour le réglement de l'indemnité, les juges se conforment à l'esprit de l'article 1149 du Code civil.

du réclamant, et sur mille circonstances que l'on ne peut prévoir, qu'ils doivent asseoir leur jugement, lequel doit concilier à la fois le respect dû à la propriété et à l'intérêt de l'agriculture. Le cédant peut se refuser à mettre le réclamant en possession avant l'acquittement de l'indemnité fixée. (C. C. 1612.) Mais si, plus tard, celui qui s'est fait allouer le passage, faisait l'acquisition d'un autre fonds par lequel il pourrait arriver dans le premier, la convention ou servitude imposée par la nécessité, cessant d'être un besoin, peut être annulée. (C. C. 701.) S'il y avait un chemin public, mais qu'il fût impraticable, la commune qui aurait négligé d'entretenir ce chemin devrait l'indemnité (L. 6 *octobre* 1791); mais si cet héritage provenait d'un vendeur ou d'un donataire, ou de leurs héritiers, ou d'un partage de succession, l'indemnité ne pourrait être réclamée; car alors le vendeur, donateur, ou les co-partageans à la succession, auraient compris implicitement dans la vente, donation ou part allouée, le passage comme accessoire de la chose vendue ou donnée. (C. C. 1018. 1615.)

**1082.** En général, à moins qu'ils ne soient forcés, les passages ne peuvent s'établir que par titre, même après une possession immémoriale. (C. C. 691.) La destination de père de famille ne peut même suppléer le titre. (*Id.* 692.)

Le droit de passage est forcé 1° quand il est indispensable pour jouir d'une servitude acquise sur l'héritage voisin, et qui deviendrait illusoire, sans la faculté de passage (C. C. 696); 2° lorsqu'il s'agit d'un droit de passage à travers les héritages; 3° dans le cas de la rupture ou de l'inondation d'un chemin, de la chute d'un pont, ou autres événemens fortuits qui porteraient obstacle à la circulation ordinaire. Dans ce dernier cas, le passage forcé doit être pris le plus près possible de la voie publique qui reste libre,

et de manière à y conduire aussi directement que les obstacles survenus le permettent. (C. C. 683.)

**1083.** En cas d'enclave, s'il y a trouble dans l'exercice du passage, l'action possessoire n'est pas recevable, il faut se pourvoir au pétitoire. (S. 12. 1. 298.)

**1084.** Il s'élève assez fréquemment des difficultés sur l'explication du titre qui donne droit de passage, et sur le mode de son exécution. Ces discussions sont du ressort des tribunaux, aux termes du Code civil. (Art. 683-4. 700.)

**1085.** Lorsqu'il y a contestation sur la largeur d'un droit de passage dont le titre est produit, ce titre gardant le silence sur ces dimensions, on doit alors suivre les distinctions du droit romain entre *iter, actum* et *viam*. Les tribunaux examinent si, d'après les localités et l'intention présumée des contractans, ils doivent accorder un passage de voiture de 2,60 (8 p.), ou un de 1,30 (4 p.) pour bêtes de somme, ou enfin le réduire en un passage à pied de 80 c. (2 p. 6°).

**1086.** Lorsqu'on a droit de passage, et dans le cas où le lieu de ce passage ne serait pas désigné *précisément*, on ne serait pas libre de se livrer à son caprice, tantôt sur un endroit, tantôt sur un autre; mais on est tenu de prendre le chemin le plus court (C. C. 683); une fois le chemin fait, l'usage tient lieu de la désignation, car on ne doit jamais perdre de vue qu'une servitude ne doit s'exercer qu'avec circonspection et ménagement, et en s'attachant à porter le moindre préjudice possible au propriétaire du fonds assujetti. (*Id.* 702.)

Mais si, par suite, le passage devient inutile, ou, du moins, n'est plus *indispensable*, celui qui a été contraint de le fournir peut rentrer dans sa propriété, en restituant

l'indemnité à dater de cette reprise de possession. (C. C. 701.)

1087. Celui qui se prétend propriétaire d'un chemin, doit prouver sa propriété, soit par titre, soit par la prescription : cette dernière ne peut être invoquée contre un adversaire qui opposerait un titre antérieur; dans ce cas, la possession n'est pas suffisante, quelle que soit son ancienneté, et quand même on aurait toujours entretenu et réparé le chemin, parce que ces actes peuvent n'être considérés que comme le résultat de la tolérance et du bon voisinage. Si c'est un terrain clos et cultivé, la possession annale suffit pour se maintenir en possession jusqu'à ce que la preuve de non-propriété soit acquise à l'adversaire.

1088. Ceux à qui est dû un chemin dans un bois communal, pour conduire des bestiaux à un pâturage sis au-delà du bois, ne peuvent exercer ce droit de passage avant s'être fait désigner le chemin; s'ils l'exercent auparavant, ils sont en faute comme s'ils n'y avaient pas droit. (S. 11. 1. 250.)

1089. Le non-usage d'un droit de passage, par celui à qui le passage serait dû, peut-il être présenté par le propriétaire du fonds asservi comme un fait de possession sans servitude, de manière que le trouble à cette possession sans servitude puisse autoriser une action en complainte?

Celui qui met en question le fonds d'un droit de passage, ne peut le faire juger par le juge de paix en la forme d'action possessoire : c'est essentiellement la matière d'une action pétitoire. (S. 20. 1. 241.)

1090. Par la raison qu'on ne peut forcer le voisin de vendre à perpétuité le passage pour arriver au fonds enclavé, puisque cette faculté serait contraire à la nature des servitudes réelles et volontaires (1015) qui peuvent s'éteindre, soit

par la confusion, soit de toute autre manière (C. C. 703 *s.*), on ne pourrait pas forcer le propriétaire de ce fonds à payer un capital pour acquérir ce droit à tout jamais, mais seulement une redevance annuelle, telle qu'un loyer, qu'on ne doit qu'en raison du temps qu'on jouit de ce qui en fait l'objet; car le passage pourrait devenir un jour inutile, soit par l'acquisition d'un autre terrain contigu, soit par la formation d'une route.

L'indemnité doit être toujours proportionnée au dommage que peut éprouver celui qui fournit le passage, et non à l'avantage que l'autre pourra en retirer; si elle ne peut se régler à l'amiable, des experts sont appelés (1081), et les tribunaux peuvent autoriser l'usage du passage avant le paiement de l'indemnité. L'action en indemnité est prescriptible (*id.* 685); ainsi, lorsque le passage existe depuis trente ans, il doit toujours exister, même sans indemnité.

## § IV. *Du droit de puisage.*

**1091.** Le droit de puisage est, comme celui de prise d'eau, avec lequel il peut se confondre, au nombre des servitudes discontinues (C. C. 688); il ne peut s'acquérir que par titre, sans qu'on puisse invoquer la possession immémoriale (*id.* 691); mais il s'éteint par le défaut d'usage pendant trente ans (*id.* 706), ou par la destruction de la fontaine, du puits, de la citerne, ou enfin de l'objet sur lequel il s'exerçait (*id.* 703); et en cas de rétablissement de ce puits, etc., avant les trente ans nécessaires pour la prescription, le droit reprend toute sa force comme si l'exercice n'en avait pas été interrompu. (*Id.* 704.)

**1092.** Tous les travaux, toutes les dépenses d'entretien et de curage d'un puits, sont à la charge de celui à qui la servitude de puisage est due (72), si le propriétaire lui en a

abandonné entièrement la jouissance. (C. C. 698). Si, au contraire, le propriétaire s'en est réservé la jouissance concurremment avec le fermier ou locataire, il sera tenu de contribuer, par moitié, à ces dépenses ; enfin, si plusieurs personnes ont droit à l'usage d'un puits, soit comme co-propriétaires, soit comme fermiers, soit à titre de servitude ou autrement, leurs droits et leurs obligations sont les mêmes, à moins que les titres n'en disposent autrement.

1093. On ne peut tirer continuellement de l'eau d'un puits de manière à le faire tarir ; car alors on pourrait être réduit *ad legitimum modum.*

1094. Quant au droit d'y puiser à toute heure de nuit, un arrêt du parlement de Paris du 16 *février* 1618 en règle l'usage de 6 heures du matin à 9 heures du soir, de la Saint-Remi à Pâques, c'est-à-dire du mois d'octobre au mois d'avril, et de 4 heures du matin à 10 heures du soir, de Pâques à la Saint-Remi (d'avril en octobre).

1095. Celui qui doit la servitude du puisage est tenu de fournir le chemin pour y arriver. (C. C. 696.)

1096. Comme on ne peut aggraver une servitude (1021) si on n'a que le droit de puisage, on ne peut y abreuver des bestiaux, y laver du linge, etc.

1097. Le droit de puiser de l'eau à une fontaine ne peut être exercé, à titre de servitude, par celui qui n'a pas de propriété auprès du fonds dans lequel est la fontaine, excepté le cas de nécessité pour une commune, village ou hameau. (S. 9. 1. 35.)

1098. Le droit de puisage, ou même le droit de faire sa lessive à la source d'autrui, est en soi un droit de servitude discontinue et conséquemment imprescriptible.

Il y a exception lorsqu'il s'agit d'une source fournissant

aux habitans d'une commune, d'un village ou d'un hameau, l'eau qui leur est nécessaire.

Mais un particulier ne peut exciper, *ut singulus*, du droit acquis aux habitans *ut universi*, lorsque la communauté parait ne vouloir pas réclamer à cet égard. (S. 10. 2. 61.)

**1099.** La déchéance du droit de puisage entraine nécessairement celui de passage qui en dérivait et qui n'en était que l'accessoire; *iter quoque amittitur*. (948.)

**1100.** Ce droit se perd encore par le non-usage aux lieux et aux heures fixés par le titre ou par le jugement qui supplée au titre. Ainsi, j'ai le droit de puiser à une de vos fontaines, je préfère aller à une autre qui vous appartient aussi; je dois puiser le matin à votre puits, je n'y vais que le soir; je ne dois passer que le jour par où mon droit m'autorise, je n'y passe que la nuit, etc. Dans tous ces cas, à l'expiration du délai utile à la prescription, je perds mon droit irrévocablement, sans pouvoir invoquer en ma faveur la continuation de l'exercice du mode qu'il m'a convenu d'adopter; car le mode se prescrit comme la servitude même. (C. C. 708.)

## § V. *De l'égout des toits.*

**1101.** On nomme *égouts* les parties en saillies de tuiles ou d'ardoises des combles, les chéneaux en plomb ou en zinc, et les gouttières en fer-blanc, en zinc, ou en fer battu, qui versent les eaux dans des godets ou cuvettes, pour les conduire, par des tuyaux placés verticalement à l'extérieur des murs, dans des ruisseaux, gargouilles, ou puisards.

**1102.** Tout propriétaire doit construire sa maison de manière que les eaux pluviales des combles s'écoulent sur

son propre fonds ou sur la voie publique ; il lui est interdit de les faire verser sur le fonds voisin. (C. C. 681.) Il en résulte qu'on ne peut avoir sur son voisin aucune saillie d'égout, quand même on y ajouterait un soutien pour détourner les eaux et les conduire sur son propre fonds ; car, dans ce cas, une partie du terrain du voisin serait couverte, et la libre disposition de sa propriété serait entravée : il faut donc alors, ou construire à une distance convenable pour que les eaux des toits se versent sur son terrain à soi, à la distance qui doit être au moins du double de la saillie de l'entablement et de l'égout, si on ne met pas de gouttière, et seulement cette saillie avec celle de la gouttière, dans ce dernier cas : si on construit *sans moyens*, on peut placer un chéneau en plomb sur le mur avec un revers ou batèlement en ardoises ou en tuiles, qui ait de largeur au moins l'épaisseur de la moitié du mur.

1103. Si un voisin a, sans aucun droit acquis, fait avancer l'égout de son toit sur un autre fonds, le propriétaire de ce fonds n'a pas le droit de le détruire, mais seulement de recourir aux tribunaux ; car s'il exerçait des voies de fait pour se faire justice lui-même, il ouvrirait contre lui une action en dommages et intérêts.

1104. Celui qui a un bâtiment ayant sa *basse-goutte* sur le terrain voisin, est fondé à prétendre au-delà de son mur le terrain nécessaire à l'égout du toit ; mais s'il n'a pas de titre et qu'il ne jouisse pas de cet égout depuis trente ans, on le lui contestera, et surtout si la culture du voisin s'étend sur ce terrain et qu'à raison de cette possession, ce voisin puisse invoquer la prescription ; mais dans cette position, la prescription ne donne à l'un et à l'autre que ce qu'il a possédé : or la possession ayant toujours été modifiée par l'exercice du droit du premier dont le titre à cet égard est un signe permanent d'occupation par la saillie

du toit, comme la chute des eaux aura toujours été aussi un signe constant de l'usage qu'il en faisait : il ne pourra pas, la prescription même lui étant acquise, détruire la présomption de propriété de l'autre, qui lui-même ne pourra pas exiger la suppression de la saillie d'égout, puisque l'effet de la prescription est de supposer un titre. Cette supposition, si elle a lieu pour attribuer le droit d'égout à l'un, a lieu aussi pour attribuer le terrain à l'autre : ce sont deux corrélatifs inséparables; car c'est une règle générale que l'on n'acquiert par prescription que ce que l'on possède; tout ce que l'incertitude absolue produirait donc, serait que le terrain fût déclaré commun. (Pardessus, *Traité des servitudes.*)

**1105.** Néanmoins, l'objet et l'emplacement d'une servitude peuvent quelquefois faire présumer une convention tacite entre les deux parties, et tenir lieu de titre au possesseur (C. *de* cass., 29 *nov.* 1824); et la loi admettant l'acquisition par prescription des servitudes continues et apparentes, la possession annale d'une servitude de cette nature suffit pour autoriser la complainte. (C. *de* cass., 15 *avril* 1822.) Ainsi, celui qui, pendant une année, aura fait passer ses eaux sur l'héritage voisin, et celui qui, pendant le même temps, aura fait tomber celles de son toit sur le même fonds, pourra intenter la complainte contre celui qui le troublerait. (Garnier, *Traité des rivières.*)

**1106.** L'article 681 du Code civil, qui défend de faire verser l'égout des toits sur le fonds voisin, s'applique même au cas où le fonds couvert par le toit est supérieur au fonds voisin. Ce n'est pas là le cas d'invoquer l'article 640 qui assujettit le fonds supérieur. (S. 20. 1. 150.)

**1107.** Quoique le droit d'égout soit établi sur un bâtiment, le propriétaire de celui-ci peut l'exhausser et bâtir à sa volonté, pourvu qu'il n'empêche pas l'écoulement des

eaux, et qu'il prenne les précautions convenables pour qu'elles ne détériorent pas le bâtiment qui jouissait de cette servitude.

1108. Celui qui, par droit de servitude, est obligé de recevoir les eaux pluviales d'un mur mitoyen, ne peut, en cas d'élévation du mur, se plaindre que la servitude soit aggravée. (S. 7. 2. 188.)

## § VI. *Du droit d'aqueduc.*

1109. Il y a plusieurs sortes d'égouts, savoir : 1° les égouts publics qui sont des aqueducs ou canaux, destinés à recevoir les eaux pluviales et celles de la ville, pour les conduire dans un fleuve, une rivière, un fossé, etc. Ces sortes d'égouts ou cloaques sont construits, entretenus, curés et réparés par l'administration départementale : ceux-ci étant régis par des réglemens particuliers, ne sont pas de notre sujet ;

2° Les égouts particuliers, qui sont établis pour recevoir les eaux pluviales et autres d'une propriété. Ces égouts sont ordinairement des gargouilles en pierre, des tuyaux ou des pierrées, ou enfin de petits aqueducs souterrains qui transmettent les eaux d'un endroit à un autre.

1110. Tous ces égouts, pierrées, rigoles, aqueducs, etc., quels qu'ils soient, ne peuvent être établis sur un héritage voisin, qu'en vertu de conventions spéciales. (69.) Cette faculté se nomme *droit d'aqueduc*.

Nous n'avons pas, comme les Romains, de réglemens spéciaux pour les aqueducs qui, en général, n'ont que très-peu d'importance chez nous ; aussi notre législation, à cet égard, est-elle très-incomplète, et faut-il y rapporter les dispositions des réglemens locaux et les lois qui défendent

de détourner les eaux des rivières navigables ou flottables, qui font partie du domaine public.

Le droit de dériver les eaux au travers des fonds d'autrui est une servitude *continue* et non *apparente*, si les travaux sont souterrains, comme une pierrée, un tuyau, etc., bien que l'eau n'y coule pas continuellement, mais par la raison seule de ce canal (C. C. 688); si, au contraire, les travaux sont visibles à l'extérieur, comme sont les vannes, canaux découverts, regards d'aqueducs, etc., alors la servitude est *apparente* et *continue*, et peut être acquise par prescription. (*Id.* 690.)

**1111.** Le droit d'égout doit être exercé, ainsi que toutes les autres servitudes, selon les termes du titre qui le constitue; ainsi, si le passage est accordé spécialement pour les eaux pluviales, il doit être restreint aux eaux du ciel, sans y comprendre les eaux de lessive, de cuisine, ni aucune autre.

Le propriétaire qui jouit de ce droit est tenu d'entretenir une grille au trou de décharge par où les eaux entrent sur l'héritage voisin, afin de prévenir le passage des immondices et des ordures qu'elles entraînent avec elles. Ce droit emporte aussi, de la part de celui qui en jouit, l'obligation de l'entretenir et de le curer, et le propriétaire assujetti est tenu de souffrir le passage et le séjour nécessaires à ces réparations.

**1112.** Le droit d'aqueduc peut être concédé sur toutes espèces d'eaux vives ou mortes, sur une source, sur un amas d'eaux pluviales, sur un étang qu'on doit former, sur une eau qu'on espère découvrir, sur un puits artésien qu'on veut percer; et la servitude, dans ces derniers cas, n'existe pas au moment de la stipulation, mais seulement lorsque l'eau existe elle-même.

1113. Un aqueduc est toujours censé établi par celui auquel il est nécessaire, et non par celui dont il traverse l'héritage. Aussi, quoique l'on soit grevé d'un *droit d'aqueduc*, l'entretien et les réparations regardent le propriétaire du fonds au profit duquel il est constitué. (C. C. 698.)

1114. Lorsqu'on dit ici *aqueduc*, ce mot s'entend également d'une pierrée découverte ou souterraine, d'un fossé ou ruisseau faits de main d'homme, d'un conduit en brique, d'un tuyau en bois, en grès, en fonte, en plomb, ou de toute autre matière; d'un canal limité par deux murs, et, enfin, d'un aqueduc voûté, avec des regards apparens de distance en distance.

1115. Si la matière de l'aqueduc n'est pas déterminée, celui qui jouit de la servitude peut le faire construire à son gré en tuyaux de plomb, de grès, ou en toute autre matière semblable; mais il ne lui est pas permis de construire un canal en pierre, à moins qu'il n'y ait une stipulation expresse; car le mot *aqueduc* suppose toujours un conduit souterrain et non à découvert.

1116. A moins que l'emplacement de l'aqueduc ne soit déterminé par le titre qui l'établit, on doit choisir, pour l'établir, l'endroit le moins dommageable et le moins cultivé; et, s'il y a contestation, les tribunaux prononcent, parce que, lorsqu'on consent à une servitude, on est censé accorder tout ce qu'il faut pour en user (29); mais on doit bien se garder de la laisser aggraver. (C. C. 701.) Quant au nettoyage, aux réparations et au curage, ils restent aux frais du créancier de la servitude (*id.* 698); le droit de passage, seulement, est dû pour l'inspection de l'état de l'aqueduc. (*Id.* 696.)

1117. Le créancier de l'aqueduc construit en maçonne-

rie a droit de passage des deux côtés; car s'il est propriétaire du canal, il l'est aussi des rives, qui doivent être assez larges pour le passage à pied, et pour y déposer les immondices du curage et les matériaux pour les réparations : s'il plante les francs bords, les arbres lui appartiennent.

Mais ce créancier ne peut y réunir, par des travaux, plus d'eau qu'il n'en recevait lors de l'établissement de la servitude; il a le droit, néanmoins, si l'état de l'aqueduc le permet, de puiser de l'eau pour ses besoins domestiques, de s'y baigner, et d'y laver, pourvu, toutefois, qu'il n'en résulte aucun dommage pour le débiteur.

**1118.** Le possesseur de l'héritage sur lequel passe l'aqueduc ou le conduit quelconque qui dirige les eaux sur une autre propriété, n'y a aucun droit; il est seulement obligé à une servitude : ainsi, il ne pourrait disposer d'une partie de cette eau, que si on lui en cédait par titre. (C. *de* C. 9 *décembre* 1818.)

**1119.** Celui qui fait l'acquisition d'un fonds au profit duquel est établi un *droit d'aqueduc*, succède à la propriété des conduits, tuyaux et canaux qui en font partie, quand même il n'en serait pas fait mention dans le contrat : si, au contraire, ce droit était éteint par la prescription, il ne pourrait plus le faire revivre.

**1120.** La servitude d'aqueduc s'éteint, comme toutes les autres, par la confusion, c'est-à-dire par la réunion dans la même main, du fonds dominant et du fonds servant. (47.)

**1121.** La servitude de conduite d'eau à découvert étant *continue* et *apparente*, peut être acquise par la prescription trentenaire; ainsi, lorsque l'héritage supérieur a laissé s'écouler les eaux qui y naissent ou qu'elles traversent, sur un autre héritage, pendant trente années, il ne peut plus les détourner pour leur donner un autre écoulement.

1122. La servitude stipulée par bail à rente, et consistant à laisser les bailleurs fouiller, quand bon leur semblera, dans toute l'étendue des héritages cédés, pour y chercher et rassembler des eaux, n'étant pas d'un exercice usuel et continuel, ne peut être rangée au nombre des servitudes qui s'éteignent par le non-usage pendant trente ans.

Ainsi, les preneurs de l'héritage locaté sont non recevables à offrir la preuve qu'ils ont fait, depuis plus de trente ans, des actes contraires à la servitude. (S. 7. 2. 1199.)

1123. L'assujettissement des héritages inférieurs à recevoir les eaux qui coulent des propriétés supérieures, est aussi une loi inévitable de la nécessité, car cet écoulement est commandé par la seule force des choses (66-7), et dû par le besoin d'éviter les inondations; c'est pourquoi il est défendu au propriétaire inférieur d'élever des digues, c'est-à-dire aucune espèce d'obstacle au libre cours des eaux, comme il est interdit au propriétaire supérieur de rien faire qui aggrave cette servitude (C. C. 640), parce que ces travaux porteraient une atteinte grave au droit sacré de propriété.

1124. Ce serait aggraver la condition du propriétaire inférieur, par exemple, que de réunir les eaux pour les faire couler toutes par un seul point, au lieu de les laisser aller à leur cours primitif, ou de les retenir pour les laisser échapper ensuite avec plus d'abondance et de rapidité, ou bien encore de les employer à des usages qui les salissent, les rendent malsaines ou corrompues. (L. 6 *octobre* 1791.) Dans des cas semblables, il y aurait lieu à une action de la part du possesseur du champ inférieur.

Cependant, le propriétaire inférieur peut fortifier ses rives ou établir sur son fonds des digues où des levées pour se préserver des inondations, pourvu qu'il n'interrompe

pas le cours des eaux et qu'ils ne les rejettent pas sur d'autres propriétés ou sur les chemins publics, parce que ces travaux ne peuvent nuire à personne, et qu'ils sont dirigés dans l'intérêt de la conservation, qui est aussi un droit naturel. (25.)

On ne peut donc faire des ouvrages en ce genre, que lorsqu'il est bien prouvé qu'ils étaient utiles à la culture et à la fertilisation du sol supérieur; car le respect dû à la propriété doit, autant que possible, se concilier avec l'intérêt de l'agriculture. (C. C. 645.)

**1125**. Le droit d'abreuvoir suppose nécessairement le voisinage de la propriété qui le possède; car si ce droit était acquis au profit de quelqu'un qui n'aurait pas de propriété près de là, il deviendrait nul.

**1126**. Si ce droit est limité à un nombre quelconque d'animaux, le maître du troupeau doit se conformer exactement à cette condition : le trouble éprouvé dans la jouissance de ce droit donne ouverture à une action en complainte.

**1127**. Les bestiaux infectés de maladie contagieuse ne doivent pas être conduits aux abreuvoirs communs. (A. D. 3 *messidor* an VII.)

**1128**. Les réglemens locaux qui fixent le nombre de chevaux qu'un individu peut conduire à l'abreuvoir, ne sont pas applicables aux maîtres de postes. (S. 9. 1. 293.)

## ARTICLE XIV.

### TERRES VAINES ET VAGUES; USAGES; VAINES PATURES.

**1129**. Le droit *d'usage* est la faculté accordée par un propriétaire de disposer d'un bois ou d'un marais pour son chauffage et pour la nourriture de ses bestiaux, ce qui

comprend le pacage, le panage et le pâturage; d'en tirer du sable, des matières fossiles ou calcaires, etc.; ce droit est attaché à une maison, à un domaine, à une ferme, et il se transmet par la transmission de l'héritage; il est perpétuel et assimilé à une servitude *prédiale*, puisqu'il n'est autre chose qu'un droit exercé sur un fonds, à raison de la possession d'un autre fonds; il est *universel*, c'est-à-dire appartenant à tous les habitans d'une commune indistinctement, ou *particulier* lorsqu'il se réduit aux propriétaires et habitans d'un domaine.

1130. On conçoit qu'un droit aussi onéreux pour le propriétaire assujetti ne peut être exercé qu'en vertu d'un titre, car, n'offrant aucun signe extérieur de son existence, il doit être compris dans les servitudes non apparentes qui ne peuvent s'acquérir par la possession. (C. C. 689.) Au surplus, s'il y avait contestation à cet égard, puisque le Code ne contient pas de dispositions explicites sur le *droit d'usage*, il faudrait bien reconnaître que la pensée du législateur était conforme à cette opinion, puisqu'il est dit (art. 625) que les droits d'usage s'établissent et se perdent de la même manière que l'usufruit; or, l'usufruit est établi par la loi ou par la volonté de l'homme (*id.* 579), et cette volonté ne se manifeste que par un titre; conséquemment les droits d'usage se règlent par le titre qui les a établis. (*Id.* 628.)

1131. L'usager doit jouir de son droit en bon père de famille (C. C. 627), et seulement pour ses besoins et ceux de sa maison, ce qui comprend sa famille, ses serviteurs, ses hôtes et généralement tous ceux qui habitent avec lui (*id.* 630), mais toujours dans la proportion qui existait à l'époque de la concession; car s'il augmentait sa maison et sa consommation, le droit ne participe pas à cette extension. (Ord. *de* 1584.)

**1132.** Le mode de l'exercice du droit d'usage se règle, ainsi que les autres servitudes, par les termes du titre qui la constitue. Les réglemens particuliers et usages locaux suppléent au silence du titre, et aident à l'interprétation des dispositions qui présentent un sens obscur. Le tout est, d'ailleurs, subordonné aux mesures d'ordre public qui sont prises par les autorités locales. (26.)

**1133.** Ce droit n'est pas transmissible; l'usager ne peut le vendre ni le louer, ni le céder à quelque titre que ce soit; et s'il passe à ses héritiers, ce n'est point par la voie de succession qu'ils acquièrent le *droit d'usage*, mais comme détenteurs du domaine usager, dont ce droit est un accessoire inséparable. (C. C. 631.)

**1134.** Les usagers, conformément au titre 19 de l'ordonnance de 1669, ne peuvent faire pâturer leurs bestiaux que dans les bois déclarés défensables par les agens forestiers. (A. 5 *vendémiaire* an VI.)

**1135.** Le droit d'usage, dans les bois, peut être qualifié servitude; et cette servitude, en tant que discontinue, peut être qualifiée *occulte* : ainsi, la clause générale par laquelle les acquéreurs sont tenus de toutes servitudes apparentes ou occultes comprend le droit de pacage dans les bois. (S. 17. 1. 265.)

**1136.** Les productions de la terre qui ne sont pas susceptibles d'être récoltées entièrement, telles que les guérets, chaume et terre en friche, les prairies naturelles, et les prés après les regains, les bois de haute-futaie et les taillis après le quatrième ou cinquième bourgeon, et en général tout ce qui se trouve couvert de menues herbes propre à la nourriture des animaux sur les héritages qui ne portent ni fruits ni semences, est abandonné aux bestiaux des habitans de la commune, sous le nom de *vaine pâture*.

Ce droit, ou plutôt cet usage, est soumis à des réglemens de localité qui diffèrent en raison des contrées où il s'exerce, et de la nature de la culture. Dans les prairies sans regain, il a lieu après la fauchaison ; dans les prés à plusieurs herbes, après la levée de la dernière coupe ; dans les guérets et jachères, après la dépouille du champ.

**1137.** Les coutumes et réglemens fixent ordinairement l'époque de l'ouverture de la vaine pâture, qui est toujours interdite aux approches de la végétation ; par exemple, les bois sont interdits pendant la glandée, c'est-à-dire du 1er octobre jusqu'au 1er février (O. 1669) ; pour les terres, elle est ouverte au 1er octobre, et suspendue vers le milieu de mars.

**1138.** Les animaux qui sont susceptibles de causer du dommage sont exclus du pâturage commun ; ainsi, les porcs, les chèvres, boucs et chevreaux, et les oies ne peuvent y être conduits.

**1139.** Lorsque le droit de pâturage est aussi la faculté de faire paître des animaux sur le terrain d'un autre qui n'a pas le même droit, c'est une servitude *volontaire* qui ne peut s'établir que par titre.

**1140.** Nul ne peut faire paître ses bestiaux sur l'héritage d'autrui. (C. C. 691.) Cependant tous les habitans d'une commune conduisent leurs bestiaux sur les héritages non clos lorsqu'ils sont dépouillés de leurs fruits ou qu'ils ne sont pas en culture ; c'est ce qu'on nomme *vaine pâture ;* souvent même d'une commune sur une autre, c'est le droit réciproque de *parcours ;* ce dernier doit être fondé sur un titre ou sur une loi. (L. 6 *octobre* 1791.)

**1141.** Les droits de parcours et de vaine pâture ne peuvent, en aucun cas, empêcher les propriétaires de clore

leur héritage, s'ils ne sont pas soumis à ces droits par quelques titres particuliers; et, dès qu'ils seront clos, ils ne sont plus assujettis ni à l'un ni à l'autre de ces droits. (L. 6 *octobre* 1791. C. C. 647.) Mais aussi le droit de ces propriétaires est restreint en raison de la quantité de terres qu'ils ont soustraites à la vaine pâture (*id.* 648); car on ne peut user du pacage qu'en raison des terres que l'on fournit soi-même aux autres habitans; cette proportion est fixée à une tête par arpent. (L. 6 *octobre* 1791.) Ainsi celui qui n'exploite que trois ou quatre arpens, ne peut envoyer que le même nombre de têtes de bétail au pacage; du reste, on doit se conformer aux réglemens et usages locaux. (31-2.)

**1142.** Le propriétaire d'un fonds asservi, *par titre*, à un droit de vaine pâture, ne peut s'affranchir en le faisant clore. (S. 9. 1. 79.)

**1143.** Par la clôture, le propriétaire peut s'affranchir de tout droit de vaine pâture réciproque non établi contre lui par titre contradictoire ou obligatoire. (S. 15. 2. 102.)

**1144.** L'article 5 de la loi du 6 octobre 1791, qui dispose que le droit de parcours et le droit simple de vaine pâture ne peuvent empêcher les propriétaires d'héritage de se clore, ne s'applique point au cas où il s'agit d'un droit de pâturage dans l'étendue d'un bois communal. (S. 6. 2. 696.)

**1145.** La vaine pâture consiste dans le droit de pacage après les premières et secondes herbes; peu importe que le terrain soit clos ou ouvert : ainsi, la circonstance de clôture n'empêche pas que le propriétaire d'un terrain grevé de la servitude de pacage, après les premières et secondes herbes, ne puisse bien se rédimer de cette servitude au moyen

du rachat autorisé par la loi du 6 octobre 1791, article 8, section 4. (S. 14. 1. 212.)

1146. Les dispositions de la loi du 6 octobre 1791, titre 1er, section 4, sur la manière d'user de la vaine pâture, ne dérogent point aux usages locaux qui interdisaient aux propriétaires de moutons la faculté de les mettre en vaine pâture dans les prairies, après l'enlèvement des foins. (S. 5. 2. 664.)

1147. C'est à l'autorité municipale à régler le droit de parcours; ce droit, tel qu'il est admis en France, n'est qu'une exception au droit commun; c'est un droit actif et passif qui entraîne toujours l'obligation synallagmatique; quand il s'agit de commune, il doit être exercé collectivement et non individuellement, et à troupeau séparé, c'est-à-dire pour le profit de chaque propriétaire de troupeaux, quand même le maître du troupeau aurait des héritages dans la commune assujettis au parcours : mais aussi il n'appartient qu'aux troupeaux des habitans, et non à d'autres, comme ceux tenus à titre de louage pour les élever et les nourrir.

Cet exercice entre communes est soumis aux réglemens de localité et surveillé par les autorités municipales, qui veillent au maintien intégral de leurs droits respectifs en faveur de leurs administrés.

1148. Voici, en résumé, les principales dispositions de la loi du 6 octobre 1791, concernant cet usage :

La servitude réciproque entre communes ou particuliers, connue sous le nom de parcours, et qui entraine avec elle le droit de vaine pâture, a lieu quand elle est fondée sur les lois et coutumes par un usage particulier et immémorial, et ne peut être exercée que sauf les réserves ci-après :

Il est défendu, 1° de laisser une chèvre dans les lieux non sujets de parcours, ni à la vaine pâture; et dans ces

lieux on ne peut les y mener qu'attachées, si elles ne sont pas conduites en troupeau commun. Les dommages qu'elles auraient faits seront payés, et l'amende sera double;

2° De laisser des bestiaux à l'abandon dans les propriétés d'autrui, closes ou non. Si ce sont des volailles qui causent le dommage, on a droit de les tuer, mais seulement sur le lieu, et au moment du dégât;

3° De détruire les greffes, écorcer ou couper des arbres, d'entrer à cheval, en voiture, même à pied, dans les champs ensemencés, de détruire une partie des récoltes, de blesser ou tuer des animaux de garde, de briser ou détériorer des instrumens aratoires;

4° Les conducteurs de troupeaux, allant d'un endroit à un autre, ne peuvent laisser pacager sur les terres particulières ou communales, même sur celles soumises au parcours et à la vaine pâture;

5° Sous aucun prétexte les droits de pacage et de vaine pâture ne peuvent être exercés sur les prairies artificielles, et ne peuvent avoir lieu sur aucune terre ensemencée et couverte de quelques productions que ce soit, qu'après la récolte;

6° Sur les prairies naturelles, ils n'auront lieu que dans le temps autorisé par les lois et coutumes, et jamais tant que la première herbe ne sera pas récoltée;

7° Les droits de parcours et de vaine pâture ne peuvent empêcher un propriétaire de clore ses héritages; dès-lors il n'y est plus assujetti s'il est entouré d'un mur de quatre pieds, avec barrière ou porte, de palissades, de treillages, haie vive ou haie sèche faite avec des pieux, ou cordelée avec des branches, ou de toute autre manière selon l'usage du pays, ou enfin d'un fossé de quatre pieds de large au moins à l'ouverture, et deux pieds de profondeur;

8° Entre particuliers, ce droit de vaine pâture, fondé sur

un titre, même dans les bois, est rachetable à dire d'experts.

1149. Tout droit de vaine pâture entre particuliers, et fondé sur un titre, même dans les bois, est rachetable à dire d'experts et sans préjudice du droit de cantonnement, qui est confirmé par la loi du 19 septembre 1790. (Av. du C. d'Ét., 18 *brumaire* an XIV.)

Ce droit de cantonnement peut être demandé aussi bien par les usagers que par les propriétaires. (L. 28 *août* 1792.)

1150. Les communes ont essentiellement droit aux terres vaines et vagues, si le possesseur ne justifie d'un titre de propriété : à cet égard la possession ne peut suppléer le titre; les communes ne peuvent transiger sur d'autres bases. (S. 8. 2. 249.)

1151. Pour qu'une commune puisse être déclarée propriétaire de terres réputées vaines et vagues dans le sens de l'art. 1er, section 4 de la loi du 10 juin 1793, il doit être justifié que le terrain était vain et vague au 4 août 1789. Si la décision laisse du doute sur ce point de fait, cela suffit pour qu'il y ait lieu à cassation. (S. 13. 1. 337.)

1152. Pour fixer la dénomination des terres vaines et vagues, ou des terres cultivées et en état de production, il faut faire abstraction de leur nature ancienne, et considérer l'état où elles étaient lors de la publication des lois du 28 août 1790, et du 10 juin 1793. (S. 8. 1. 409.)

1153. On peut considérer comme terre vaine et vague, dans le sens de la loi du 14 ventôse an VII, un fonds qui, étant en rapport lors de la vente, est aliéné sous la condition expresse qu'il sera réduit à l'état de vaine pâture; en d'autres termes, la vente d'un bois dont le sol n'est passé dans les mains de l'acquéreur qu'avec la condition de le défricher, et de le convertir en nature de pré fauchable,

est comprise dans l'article 3, § 3 de la loi du 14 ventôse an VII.

1154. On ne peut réputer terres vaines et vagues, à l'effet d'y appliquer l'article 8 de la section 4 de la loi du 10 juin 1793, des biens qualifiés de vacans dans des titres très-anciens, lorsque depuis très-long-temps ils sont en nature de bois ou en nature de terres à labour et de vignes. (S. 7. 2. 839.)

1155. Une commune ne peut réclamer, comme terre vaine et vague, et sans preuve de son ancienne possession, une île formée dans le lit d'une rivière navigable. (C. *de* C. 1er *brumaire* an VI.)

1156. Des marais plantés en bois taillis et en arbres épars, ne sont pas des terres vaines et vagues dans le sens de la loi du 10 juin 1793, ni ceux auxquels il a été fait des travaux pour les mettre en valeur (S. 6. 1. 51), non plus que les marais productifs que la loi répute appartenir aux communes, si la possession n'est pas justifiée. (*Id.* 1. 1. 345.)

1157. Si le droit d'usage est acquis à une commune, il est inhérent à son territoire; il est donc perpétuel et inextinguible tant que ce territoire conservera le caractère communal; ainsi, les nouveaux habitans jouiront du droit d'usage comme les anciens, aussitôt qu'ils y seront domiciliés.

1158. Les habitans qui jouissent en communauté du droit de parcours, ne peuvent exercer leur droit que pour les bestiaux dont ils sont propriétaires ou qu'ils possèdent à titre de cheptel; le bétail qu'ils ont chez eux pour élever ou engraisser n'y peut participer. (1147.)

1159. Le droit de vaine pâture dans une commune ne peut être exercé que lorsqu'il est fondé sur un titre ou au-

torisé par une loi, ou par un usage local de temps immémorial. (Av. C. d'Ét., 18 *brumaire* an XIV.)

1160. Lorsque deux communes ont leurs territoires contigus ou enclavés de manière que les bestiaux de l'une sont obligés de traverser l'autre pour aller aux pâturages, elles établissent un droit réciproque de *parcours*, afin que les troupeaux puissent mutuellement pacager sur le territoire de l'une et de l'autre.

1161. La réunion des deux communes ne fait pas que les terres vaines et vagues de l'une deviennent co-propriété de l'autre commune. (S. 15. 1. 273.)

1162. Lorsque entre plusieurs communes il y a contestation pour la propriété d'un terrain sur lequel elles exercent concurremment un droit de pâturage, la commune sur le territoire de laquelle est situé le fonds litigieux, a, en sa faveur, une présomption de propriété qui ne peut être détruite par les autres que par titre ou preuve d'une possession en qualité de propriétaires. (S. 18. 2. 52.)

1163. Du reste, ce droit mettant des entraves à la formation des prairies artificielles, et étant d'ailleurs une sorte d'atteinte à la propriété, un obstacle à la liberté et aux progrès de l'agriculture, et enfin une des causes du dépérissement des forêts, il est supprimé presque partout maintenant : nous n'avons donc pas cru devoir nous étendre davantage sur ce sujet.

## ARTICLE XV.

### DE LA PRESCRIPTION.

1164. La prescription est un des moyens d'acquérir la propriété par une possession paisible et non interrompue,

pendant un temps déterminé par la loi, et de s'affranchir, à cette époque, de tous droits et obligations par le silence de celui à qui la chose appartient. (85.)

Cette manière d'acquérir peut paraître choquante au premier aspect, ainsi que la loi équitable et nécessaire qui la consacre; mais si la prescription n'existait pas, les tribunaux seraient accablés de procès interminables, la fortune particulière ne serait plus assurée contre l'avenir, les propriétaires ou leurs héritiers resteraient dans une incertitude perpétuelle sur leurs possessions; un acquéreur qui aurait perdu son titre serait évincé ou sujet à payer deux fois; enfin, tout serait mis en question : c'est pourquoi la prescription, qui est appelée *la patronne du genre humain*, décide que celui qui a possédé long-temps doit être réputé le véritable maître, parce que la possession est l'effet naturel de la propriété (65); et prenant la place du propriétaire et du créancier, elle transfère le domaine ou libère de la servitude, dans le moment que la prescription s'achève : elle présume alors qu'ils ont abandonné l'un et remis l'autre, et donne à la prescription la même force qu'à la transaction.

« Il importe à la société entière, dit un légiste auquel nous avons déjà emprunté quelques considérations générales, non-seulement que les biens ne soient pas abandonnés, mais encore qu'ils soient bien soignés et entretenus de manière à ne pas perdre leur valeur; que les propriétés et les droits soient fixés et reconnus avec certitude; qu'il y ait un terme où la longue possession ne soit plus troublée, où un débiteur qui n'aurait pas refusé de remplir son engagement, s'il l'eût pu jusque-là avec sûreté, soit dégagé de toute inquiétude; enfin, que l'on n'entretienne pas des germes toujours renaissans de divisions, de querelles et de procès. J'ajouterai à ces considérations d'intérêt général, que celui qui délaisse pendant un long espace de temps sa propriété, ou qui néglige d'exercer une action, parait éga-

lement, dans ces deux cas, avoir renoncé à ses droits. La prescription, ou le droit acquis par une possession non interrompue pendant le temps déterminé par la loi, donne donc lieu à une exception juste et légitime. »

1165. Tout ce qui est dans le commerce peut être acquis par la prescription, pourvu que l'on possède de bonne foi; que cette possession ait été continue et qu'elle n'ait éprouvé aucun trouble de la part du véritable propriétaire pendant la durée du temps que la loi a fixé pour chaque espèce de prescription ; et cette durée est assez étendue pour que ce propriétaire, loin d'être surpris par une usurpation soudaine, ait tout le loisir nécessaire pour revendiquer et faire valoir ses droits ; et la loi, en déterminant les époques relatives de prescriptions, prend soin de désigner les choses que l'on peut acquérir par ce moyen, de distinguer les personnes auxquelles et contre lesquelles elle permet de l'employer, et de désigner les causes qui légitiment ou vicient la possession. (86.)

1166. La prescription a donc pour but de suppléer la perte du titre, et d'empêcher d'éterniser des procès et des contestations toujours onéreuses pour les familles. Par exemple, lorsqu'un particulier est inquiété par un fonds qu'il a possédé pendant trente ans, sa condition est toujours favorable aux yeux de la loi qui le considère comme ayant acquis légalement et avec un titre : ainsi, celui qui a eu possession trentenaire sans opposition est devenu propriétaire incommutable ; car, dans ce cas, la prescription supplée au titre : il en est de même contre les propriétés de l'État.

1167. Pour que la prescription ait lieu, il faut que la chose soit *prescriptible,* qu'elle ne soit affectée d'aucun des vices qui peuvent empêcher ou retarder la prescription, et

qu'il n'y ait rien dans le possesseur qui y fasse obstacle. (1017 *s.* 1165). Nous ne parlons ici que des immeubles.

**1168.** On peut invoquer la prescription sur des vestiges seulement, tels que la chaussée d'un étang, le biez d'un moulin, les ruines d'une ferme, qui auraient été conservés, et que le possesseur ne pourrait plus utiliser à cause de leur état de vétusté.

**1169.** « Les choses qui sont hors du commerce ne peuvent être prescrites. (C. C. 2226.) Ainsi les temples et églises, les places publiques, les grandes routes, les cimetières et autres biens de cette nature, ne sont jamais acquis par prescription ; encore bien qu'un particulier, qui s'en serait emparé de temps immémorial, les aurait vendus comme s'il en était propriétaire, la propriété n'en pourrait être acquise, et l'État ou la commune pourraient toujours les reprendre *. » (Pothier, *Traité de la prescription.*)

**1170.** Il y a donc deux sortes de prescriptions, 1° celle à l'effet de libérer, que les Romains appelaient *prœscriptio ;* c'est une exception péremptoire et perpétuelle qui repousse toute espèce d'action réelle ou personnelle, lorsque le propriétaire ou créancier n'a pas usé de sa chose pendant un certain temps ; 2° celle à l'effet d'acquérir, *usucapio ;* c'est la continuation de la possession, sans opposition pendant le temps fixé par la loi.

**1171.** Plusieurs causes peuvent s'opposer à la prescription, 1° lorsqu'on possède clandestinement, c'est-à-dire que l'on cherche à dérober sa possession au public et aux personnes qui auraient le droit de la troubler : par exemple,

* D'autres jurisconsultes sont d'un avis contraire ; c'est encore une des lacunes de notre législation qui prêtent à toutes les argumentations par l'application arbitraire des dispositions des lois qui paraissent se rattacher à ce sujet, et par des rapprochemens plus ou moins forcés.

un carrier pousse ses fouilles, pour exploiter, jusque sous le fonds de son voisin aussi carrier, qui, cinquante ou soixante ans après, en fouillant de son côté, s'aperçoit de l'anticipation, la prescription ne peut lui être opposée, parce que l'entreprise a été clandestine, et qu'il ne pouvait en avoir connaissance (P. P. 16 *juin* 1755); 2° la prescription déjà légitimement commencée est rendue inutile lorsqu'elle manque de quelques-unes des choses qui lui sont essentielles, savoir, pour la prescription de dix ou de vingt ans, le titre, la bonne foi et la possession (C. C. 2265 *s.*), et pour celle de trente ans, la possession continuelle sans trouble ni empêchement. Nous ne parlerons que de la dernière; ainsi, par exemple, lorsque le possesseur cesse volontairement de posséder, ou s'il est expulsé sans voies de fait par un autre qui jouit pendant un an et un jour, il faut recommencer à prescrire du moment où il rentre en possession, tout le temps antérieur étant perdu.

**1172.** C'est seulement du jour où la possession a commencé que court la prescription de la servitude, et non du jour où a été passé l'acte qui le constitue; car, pour prescrire, il faut posséder. (C. C. 2236.) S'il s'agit d'ouvrages extérieurs que le propriétaire du fonds dominant a fait pour établir son exercice, la possession commence du jour où ont été terminés ces travaux, quoiqu'il n'en ait joui que plus tard.

**1173.** La prise de possession se manifeste par tous les actes qui constituent et caractérisent le dessein d'occuper; si l'occupant laboure le champ, s'il l'enclave dans son enclos, s'il y plante, s'il y fait construire, ou enfin s'il fait un acte de propriété quelconque, il prend possession, et la prescription court à compter du jour où il les a commencés. Cette prise de possession existant par des faits, peut être prouvée par témoins.

**1174.** S'il s'agit d'une possession qui consiste uniquement en faits, la preuve testimoniale est admise, si l'on ne peut pas s'en procurer d'autres; parce qu'au défaut des titres, la position des lieux, la disposition des localités, la preuve testimoniale, aident à découvrir la vérité et à résoudre les difficultés. (13.)

**1175.** Pour prescrire, il faut posséder soi-même, *corpore et animo*. (C. C. 2236-7.) Or, des fermiers, des usufruitiers, et autres qui reconnaissent un propriétaire, n'exercent qu'une détention de fait qui ne constitue aucun droit à la propriété : car *sunt in possessione, sed non possident.*

On peut, pour compléter le temps nécessaire pour la prescription, joindre à sa possession celle de son auteur médiat ou immédiat, soit qu'on lui ait succédé à titre universel ou particulier, lucratif ou onéreux. (*Id.* 2234-5.)

**1176.** L'usufruit perpétuel est un véritable droit de propriété; dans ce cas, l'usufruitier peut prescrire. — Ici ne s'applique point l'exception de l'article 2236 du Code civil. (S. 13. 1. 382.)

**1177.** La prescription n'acquiert que ce qui a été possédé; ainsi, par exemple, j'ai toléré pendant trente ans des vues droites sur ma propriété quoique les distances exigées par la loi n'aient pas été observées, la prescription vous est acquise, parce que c'est une servitude continue et apparente; mais rien ne peut m'empêcher de planter ou de bâtir devant ces croisées.

**1178.** Les étrangers, comme les indigènes, peuvent prescrire, parce que la prescription est du droit naturel et des gens. (P. P. 25 *juin* 1728.)

**1179.** On ne peut étendre la prescription d'un cas à un autre. (C. *de* C. 24 *thermidor* an XIII.)

1180. On ne prescrit point contre un titre. Le laps de temps nécessaire pour la prescription donne seulement lieu de présumer que la servitude *continue* et *apparente* (les seules qui peuvent se prescrire) a été convenue entre les parties ; mais si l'on produit l'acte qui atteste, par exemple, l'origine d'une vue établie, toute présomption de servitude est détruite, par la preuve contraire de l'acte de tolérance. Ainsi on peut toujours boucher les ouvertures, même après le temps nécessaire à la prescription, si, par cet acte, on s'est réservé la faculté de le faire.

1181. L'aveu exprès ou tacite de la dette, du droit, ou de la propriété, ou de quelque acte que ce soit par lequel le débiteur les reconnaît, suffisent pour empêcher le cours de la prescription.

1182. La citation en conciliation devant le juge de paix interrompt la prescription à partir du jour de sa date, quand elle est suivie d'une assignation en justice (C. C. 2245) dans le délai d'un mois depuis le jour de la comparution. (C. P. C. 57.)

L'assignation donnée, même devant un juge incompétent, opère le même effet. (C. C. 2246.)

Enfin, une seule demande judiciaire du véritable propriétaire pendant le laps de temps nécessaire pour acquérir ou se libérer, encore bien qu'il n'y soit donné aucune suite, suffit pour interrompre la prescription. (C. C. 2244.)

Mais si le demandeur s'est désisté de son assignation, ou s'il a perdu son procès, l'assignation devient nulle et ne peut servir pour un indice en interruption ; il en est de même s'il a laissé périmer l'instance, ou que l'assignation soit déclarée nulle pour vice de forme. (C. C. 2247.)

1183. La prescription est une exception que le juge ne doit pas suppléer : il faut absolument qu'elle soit opposée.

(C. C. 2223.) Celui à qui elle est acquise peut y renoncer. (*Id.* 2220.)

**1184.** La prescription est suspendue, mais non interrompue, pendant la minorité (C. C. 2252); elle ne court pas contre les interdits.

**1185.** La propriété ne se perd pas par le non-usage, mais seulement par sa *possession* effective *par un tiers*, et le temps est de trente années, de vingt ou de dix, selon qu'il y a titre ou qu'il n'y en a pas, et que les intéressés résident dans le ressort de la même Cour royale ou dans des ressorts différens. (C. C. 2265 *s.*)

Quant à l'extinction d'une servitude, elle a lieu par le non-usage pendant trente ans (C. C. 706), par soi ou par les fermiers, ouvriers, etc, quel que soit le motif d'où il provient.

Ce principe est absolu dans la plus grande étendue du mot.

**1186.** Une servitude cesse de droit, si les choses qui la constituent se trouvent naturellement dans un tel état qu'on ne puisse plus en user, et la cessation de l'usage entraine celle de l'accessoire ; ainsi, en somme, un ruisseau auquel on avait droit de puisage ou de lavage change de cours, un puits se tarit tout à coup, le tout par une circonstance indépendante de la volonté du débiteur, ceux qui y avaient des droits les perdent, et le passage n'est plus dû ; une maison qui a droit d'égout sur le voisin est démolie, l'exercice du droit cesse, ainsi de tous les cas semblables ; mais si la prescription n'est pas acquise entre l'innovation et le rétablissement, le droit revit. (C. C. 704.) Il faut pour cela que les choses soient rétablies dans leur premier état, et non autrement.

**1187.** Le droit d'établir l'aqueduc dure trente ans, à partir du jour de l'existence de l'eau ou de l'acquisition du

fonds qu'il doit traverser : ce droit est transmissible et compris dans la vente de l'héritage, pour l'utilité duquel il a été établi, quoique l'acte garde le silence à cet égard. (C. *de* C., 13 *juin* 1814.) Lorsque l'aqueduc, pierrée ou rigole, etc., a été établi, le droit d'en user se perd par le non-usage pendant trente ans.

**1188.** Si la propriété est ensuite divisée, les choses doivent rester *in statu quo*, c'est-à-dire que si le vendeur n'avait jamais usé de l'eau pour une partie de son héritage, l'acquéreur de cette partie ne peut réclamer le droit d'aqueduc; par la même raison, le vendeur qui aurait aliéné la seule partie qui eût besoin d'irrigation, ne pourrait réclamer le même droit. Tous les co-propriétaires sont tenus de prendre l'eau par le chemin qui y conduisait lorsque le fonds n'avait qu'un seul propriétaire (C. C. 700), à moins qu'ils n'intentent l'action *communi dividendo*, pour en faire ordonner le partage par temps et par mesure.

**1189.** La propriété du terrain sur lequel est creusé ou construit un aqueduc de construction, peut s'acquérir par la prescription; ainsi, le débiteur d'une telle servitude qui veut éviter qu'après son extinction celui à qui elle est due n'en conserve la propriété, ainsi que celle du fonds même, ne doit pas omettre de faire des significations qui interrompent cette prescription, ou se faire donner une reconnaissance qui constate que le fonds ne doit qu'une servitude.

**1190.** Un particulier peut acquérir, contre un autre, par prescription, le droit de conserver un moulin ou autre usine qui lui donne un cours d'eau.

**1191.** Un tiers non riverain peut acquérir l'alluvion par prescription. (P. P. 12 *mai* 1766.)

**1192.** La prescription, pour acquérir la mitoyenneté

d'un mur, se juge suivant les principes consacrés par l'art. 2262 du Code civil.

1193. En matière de location, lorsqu'il y a un bail écrit, le propriétaire a, pendant trente ans, une action contre un locataire ou fermier qui a quitté sans payer, s'il a fait des poursuites depuis sa sortie, parce qu'alors cette action devient personnelle et ne peut se prescrire que par trente ans; mais s'il n'a pas commencé de poursuivre depuis la sortie, cette prescription est de cinq ans (C. C. 2277); si la location était verbale, le locataire est censé avoir payé avant de sortir, et on n'a de ressource que son affirmation, à moins cependant qu'il n'existe de fortes présomptions; mais, à cet égard, on doit consulter les usages locaux. A Paris, l'affirmation suffirait, parce qu'on ne peut guère acquérir de preuves morales du contraire.

1194. Les arrérages de toutes les rentes se prescrivent par cinq années. (C. C. 2277.)

1195. Les délits forestiers se prescrivent par trois ans (L. 5 *brumaire* an IV), et ceux de chasse par un mois (L. 30 *avril* 1790), à compter du jour où les délits auront été commis.

1196. Les actions qui ont pour objets les défrichemens faits en contravention aux dispositions du Code forestier, se prescrivent par deux ans, à dater de l'époque où le défrichement aura été consommé. (C. F. 224.)

1197. La prescription court contre toutes personnes qui ne sont pas exceptées, et même contre l'État et les communes, et les établissemens publics, qui, par la même raison, peuvent l'opposer. (C. C. 2227-51.)

1198. Les biens communaux étant susceptibles de prescription, cette espèce de biens peut être possédée comme

tous autres, en nom individuel et à titre exclusif. — En conséquence, même à l'égard des biens communaux, il peut y avoir action possessoire devant le juge de paix; et, sur cette action, doit être suivie la règle qui fait maintenir ou réintégrer celui qui a la possession annale. (S. 6. 1. 273.)

1199. L'action en revendication de la part des communes qui ont vendu sans formalités, est couverte par la possession de quarante ans, de la part même du seigneur de la commune, si la vente a une cause légitime. (S. 15. 1. 301.)

1200. Les domaines de la couronne étant inaliénables, sont imprescriptibles. Ainsi la possession d'un bien de cette nature, quelque longue qu'elle soit, ne pourrait en transférer la propriété; car les concessions de simple tolérance sont toujours révocables, et comme ici la qualité domaniale est prouvée, le possesseur à titre précaire, ou même à quelque titre que ce soit, ne pourrait, sous aucun prétexte, se soustraire à l'obligation de restituer. Cette règle, qui ne s'applique qu'au fonds et non aux fruits et revenus, lesquels appartiennent au prince qui jouit, et sont des objets de commerce, est sans exception.

## ARTICLE XVI.

### DU PRIVILÉGE ET DES HYPOTHÈQUES.

1201. Les lois soumettent, dans certain cas, les biens du débiteur à servir de garantie à l'exécution de ses promesses et de ses engagemens; alors le créancier ayant une assurance sur les propriétés de son débiteur, peut, sans danger, lui avancer les fonds dont il a besoin, ce qui facilite les relations commerciales et les spéculations.

Ces assurances sont de deux espèces, l'une naît de la

nature même de la dette, et la fait acquitter avant toute autre : c'est le *privilége ;* l'autre est un fait de la loi ou des conventions consenties par les parties : c'est ce qu'on nomme *hypothèques*.

1202. Le privilége est un droit inhérent à la qualité de la créance qui donne au créancier la faculté de se faire préférer aux autres créanciers, même antérieurs ou hypothécaires.

S'il y a plusieurs créanciers privilégiés, la préférence se règle par la nature de la dette (C. C. 2096) ; car il en est dont l'acquittement est un devoir sacré, et qui ne doivent céder à aucune autre. (*Id.* 2101.) Si plusieurs créanciers privilégiés sont au même rang, c'est-à-dire si leurs créances sont de même nature, ils n'ont pas entre eux plus de droit les uns que les autres ; ils sont en conséquence payés par concurrence et au marc le franc, encore bien que les diverses dettes procèdent d'époques différentes.

1203. L'hypothèque est un droit réel sur les immeubles affectés à l'acquittement d'une obligation (C. C. 2114) ; elle est légale, judiciaire ou conventionnelle.

L'hypothèque légale s'établit sans convention, et par la seule nature de la créance : c'est le fait de la loi. (C. C. 2117.) Cette hypothèque, qui prend toujours le premier rang, est attribuée aux droits et aux créances des femmes sur les biens des maris, et à ceux des mineurs et des interdits sur les biens des tuteurs. (*Id.* 2121.) La loi vient aussi au secours de ceux qui, par la faiblesse de l'âge ou leur incapacité présumée, ne peuvent veiller eux-mêmes à la conservation de leurs droits, et leur donne, pour leur sécurité, une garantie sur les biens de ceux chargés de gérer leurs propriétés, mais qui, en raison de ces fonctions, pourraient abuser de leur faiblesse ou de leur impéritie.

1204. L'hypothèque judiciaire est celle qui résulte d'un jugement (C. C. 2117), même rendu par défaut. (*Id.* 2123.)

Il est à remarquer que les décisions arbitrales n'ont point cet effet (*id.* 2123), parce que les arbitres ne sont pas revêtus du caractère de juge, caractère indispensable pour transférer à l'acte le droit d'hypothèque; elle ne peut non plus résulter de jugemens rendus en pays étrangers, parce que l'hypothèque appartient au droit public particulier d'une nation. En conséquence de ce principe, les actes authentiques passés en pays étrangers ne se transfèrent point en France. (*Id.* 2128.)

1205. L'hypothèque conventionnelle est celle qui s'acquiert par un acte authentique où elle est exprimée d'après le consentement des parties; c'est une aliénation du fonds soumis qui ne peut être consentie que par ceux qui ont le droit de l'aliéner (C. C. 2124), et ne peut s'appliquer qu'aux objets qui sont dans le commerce.

Cette dernière nature d'hypothèque n'est valable que si elle porte sur des immeubles spécialement désignés; elle ne le serait pas si elle embrassait la généralité indéfinie des biens. (C. C. 2129.) On a reconnu que cette hypothèque générale donnait souvent lieu à la fraude, par l'impossibilité où elle mettait le créancier de connaître exactement l'état des biens du débiteur; au lieu que par le régime de la spécialité, chaque immeuble étant frappé particulièrement et distinctement, il est facile de connaître les biens de ce débiteur qui restent libres.

1206. Une constitution d'hypothèque, et l'inscription prise par suite, doivent, à peine de nullité, désigner l'espèce et la nature des biens affectés. (S. 15. 2. 147.)

1207. Un contrat d'hypothèque doit, à peine de nul-

lité, indiquer la nature et la situation du bien hypothéqué, encore que la désignation du bien, par sa situation seule, puisse en faire connaître la nature; et encore que la nature et la situation de l'immeuble soient indiquées dans l'inscription prise en vertu du contrat.

Indiquer la nature des biens hypothéqués, c'est expliquer si ce sont des bâtimens, terres labourables, prés, champs, fermes, bois, etc., ou autres. (S. 10. 1. 178.)

**1208.** L'inscription hypothécaire doit contenir, à peine de nullité, toutes les énonciations qui peuvent être considérées comme de son essence, et notamment la date du titre, ou, à défaut du titre, l'époque à laquelle l'hypothèque a pris naissance. (S. 7. 1. 234.)

**1209.** Puisqu'il n'est pas permis d'hypothéquer ses biens en général (1205), c'est-à-dire sans désignation, à plus forte raison il ne doit pas l'être non plus d'hypothéquer des biens à venir (C. C. 2129); car, dans ce dernier cas, l'hypothèque est encore plus incertaine que dans le premier : au surplus, cet acte étant une véritable aliénation momentanée, on ne saurait aliéner des biens qui n'existent pas.

**1210.** Il ne faut pas conclure de ce que l'hypothèque porte spécialement sur un immeuble désigné que les autres biens du débiteur sont entièrement libres de sa dette, car le créancier a toujours le droit de demander qu'ils lui soient affectés en tout ou en partie, si le premier immeuble hypothéqué venait à périr ou même à subir une détérioration qui diminue sa valeur.

**1211.** L'acte constitutif de l'hypothèque conventionnelle doit être passé par-devant notaire (C. C. 2127); car si l'on reconnaissait légal un tel acte fait sous seing privé, on voit qu'il serait facile de l'antidater, lorsqu'on aurait

l'intention de simuler des créances ou de favoriser de nouveaux créanciers, et qu'alors les créanciers inscrits antérieurement perdraient leur rang et seraient frustrés dans leurs droits.

1212. La nature du titre peut paraître suffisamment énoncée dans une inscription hypothécaire prise en ces termes : *Pour sûreté d'une créance résultant d'un acte du.... reçu par N....., notaire.* (S. 20. 2. 292.)

1213. Le dépôt d'un acte sous seing privé chez un notaire, ne suffit pas pour donner à cet acte le caractère d'authenticité exigé par la loi, pour qu'il puisse conférer hypothèque. (S. 19. 2. 332.)

1214. Lorsqu'une partie veut faire prononcer la radiation d'une inscription hypothécaire, à cause de la nullité du titre, la compétence du juge dépend de la manière dont l'exploit est libellé : si elle veut plaider devant le juge du lieu de l'inscription, elle doit assigner en radiation ou nullité de l'inscription, sauf à discuter incidemment la nullité de l'acte; si elle intente une demande en nullité de l'acte, et par suite en radiation de l'inscription, alors l'objet principal de la demande étant une action personnelle, elle doit être portée devant les juges du domicile. (S. 20. 1. 472.)

1215. Si l'inscription n'est pas en rapport avec la dette, c'est-à-dire qu'elle engage une trop grande valeur en immeubles comparée à la somme à laquelle ils servent de garantie, elle peut être réduite par le juge, qui délivre l'excédant des biens affectés, en conservant les sûretés du créancier. (C. C. 2161.)

1216. Lorsqu'un débiteur veut empêcher la vente de ses immeubles libres, c'est à lui de prouver la suffisance des biens hypothéqués. (S. 8. 1. 81.)

**1217.** Le privilége s'établit par la nature même de la dette, mais l'hypothèque n'existe réellement pour le créancier, que du jour de l'inscription prise au bureau des hypothèques et ne prend son rang que de cette date légale. (C. C. 2134.) Néanmoins, elle existe, indépendamment de toute inscription, au profit des mineurs, des femmes et des interdits, sur les biens de ceux qui sont appelés à l'administration de leur fortune, à partir du jour du mariage ou de l'acceptation de la tutelle. (*Id.* 2135.) Cette juste exception est fondée sur ce que les femmes mariées, les mineurs et les interdits, jouissent, avant tout, d'une hypothèque légale, en raison de leur incapacité d'administrer eux-mêmes.

**1218.** Quant à la femme mariée, il faut distinguer entre les biens qui ont été constitués en dot, et les biens matrimoniaux dont l'hypothèque date du jour de la célébration du mariage, des autres propriétés provenant par succession ou donation depuis le mariage; pour ces dernières, l'hypothèque n'est acquise que du jour de l'ouverture de la succession ou de l'acceptation de la donation (C. C. 2135) : cette distinction est nécessaire, car si l'hypothèque pour les biens venus durant le mariage remontait au jour de la célébration, elle donnerait le moyen de détruire l'hypothèque acquise par le premier créancier sur les biens du mari depuis ce même jour, et elle aurait un effet rétroactif. (15.)

**1219.** Les tuteurs et les maris ne doivent pas laisser prendre de priviléges ou hypothèques sur les immeubles sans déclarer expressément que ces immeubles sont affectés à l'hypothèque légale des femmes, mineurs ou interdits, et sans faire connaître aux intéressés pour quelles sommes ils sont grevés en raison de ces droits imprescriptibles : faute de cette déclaration, ils seraient réputés *stelliona-*

*taires*, contraignables comme tels, et poursuivis conformément aux lois. (C. C. 2059-136.)

1220. Les condamnations administratives emportent hypothèque, et sont exécutoires sur les biens des comptables. (S. 13. 2. 8.)

1221. Lorsque la dette qui a motivé l'inscription est acquittée, soit par le paiement en espèces, soit de toute autre manière qui tienne lieu de ce paiement, la garantie devenant inutile, l'hypothèque s'éteint de droit, et le créancier ne peut plus en refuser la radiation : elle s'éteint également, quoique la dette ne soit pas acquittée, soit par l'accomplissement des formalités prescrites aux tiers détenteurs pour en purger les biens qu'ils ont acquis, soit par la renonciation expresse qu'en fait le créancier.

1222. Lorsqu'une des parties a obtenu un jugement définitif, elle peut demander la radiation des inscriptions, qui s'opère alors, sans nouveau jugement, par la quittance du créancier. (C. P. C. 772.)

1223. Le créancier qui a action hypothécaire sur plusieurs particuliers, et qui renonce à son action à l'égard de quelques-uns, n'est pas pour cela entièrement privé de la faculté d'agir contre les autres. S'il est vrai qu'il est responsable de son fait de s'être mis dans l'impossibilité de céder ses droits et hypothèques, tels qu'ils existaient originairement, la fin de non-recevoir qui s'élève contre lui ne doit être accueillie qu'en proportion du dommage causé au tiers détenteur. (S. 15. 1. 258.)

1224. Les priviléges portent sur les meubles et sur les immeubles. (C. C. 2099.) Les premiers s'étendent sur tous les meubles en général; leur rang se règle ainsi : d'abord les frais de justice faits pour parvenir à la vente et poursuivre

à l'acquittement des autres dettes, car ces frais étant faits pour la conservation de la chose, établissent, par ce motif seul, leur priorité, puisque, sans ces frais, elle n'existerait plus et les autres créances seraient éteintes; viennent ensuite les frais funéraires, si le débiteur est décédé; ceux de maladie; enfin les fournitures de subsistances et les salaires des gens de service : toutes ces dettes acquittées, chaque créancier privilégié prend son rang conformément à la loi. (*Id.* 2101.)

**1225.** Le privilége qui a le premier rang sur les immeubles, est :

1° Celui du vendeur, qui est censé n'être pas sorti de son domaine tant que le prix de la vente n'en est pas acquitté (100), et qui peut le poursuivre, pour cette cause, entre les mains de tous les détenteurs, quels qu'ils soient;

2° Immédiatement après le vendeur, viennent ceux qui ont fourni des sommes pour l'acquisition d'un immeuble, pourvu qu'il soit fait mention, dans un acte légal, qu'elles ont été prêtées pour cet objet. Dans ce cas, le prêteur est quasi-propriétaire du fonds acquis, au prorota de ce qu'il a fourni;

3° Les co-héritiers, pour leurs sûreté et garantie, sont dans le même cas que le vendeur, et jouissent des mêmes droits;

4° Les entrepreneurs et ouvriers qui, ayant édifié, réparé ou amélioré une propriété, ont assuré le paiement de leurs salaires sur cet immeuble : la valeur de leurs travaux est entrée dans celle de la propriété, et en est une partie inséparable, qui ne peut en être distraite que par le paiement qui leur en est fait par le propriétaire; et si des tiers soldent ces ouvriers, ceux-ci sont subrogés à leurs droits, et jouissent de leurs priviléges lorsque leur créance est authentique. (C. C. 2103.)

**1226.** Le privilége du vendeur est transmis à ceux qui

ont fourni l'argent pour payer le vendeur, et sont subrogés à ses droits si l'emprunt est constaté par acte authentique ainsi que son emploi : ainsi, la quittance du vendeur porte, expressément, que les deniers qu'il a reçus sont ceux empruntés.

Ensuite viennent ceux des architectes et entrepreneurs qui en augmentent la valeur; ces priviléges passent des personnes qui ont payé le prix des ouvrages, à ceux qui les ont exécutés.

Pour être subrogé aux droits de celui qui a un privilége d'ouvrages, il faut 1° que le privilége ait été constitué au profit de celui qui a travaillé et qu'on veut payer à l'acquit du propriétaire; 2° que l'emprunt soit constaté dans les mêmes formes que lorsqu'on veut subroger aux droits du vendeur la personne qui prête pour payer le prix de l'immeuble; 3° enfin la subrogation n'est opérée que lorsque celui à qui les ouvrages sont dus en a donné une quittance constatant que les deniers en question proviennent de l'emprunt qui avait cet emploi pour objet. (C. C. 2103.)

1227. Les architectes, entrepreneurs et ouvriers qui contribuent à la conservation et à l'augmentation des propriétés, n'ont un privilége pour se faire payer des travaux et fournitures (C. C. 2103), que s'ils suivent les formalités suivantes. Le propriétaire présente requête au tribunal de 1re instance de l'arrondissement où se trouve la construction projetée, et il n'a pas besoin de désigner les constructeurs qui en seront chargés; sur cette requête, un expert est nommé d'office, qui, après avoir prêté serment entre les mains d'un juge délégué, visite et reconnaît l'état actuel des lieux, fait l'estimation de l'immeuble, et décrit les travaux que l'on se propose d'y faire. Le propriétaire signe chaque vacation de l'expert, qui dépose ensuite son procès-verbal au greffe du tribunal qui l'a commis.

Le requérant lève au greffe une expédition du procès-verbal de l'expert, et le fait inscrire au bureau des hypothèques de l'arrondissement, et, muni de cette inscription, il lui est facile de trouver un architecte et des entrepreneurs pour l'exécution de ses projets, puisqu'ils auront la certitude d'avoir privilége pour le paiement de leurs travaux.

Mais pour ne pas laisser périmer ce privilége, il faut que six mois au plus tard après l'achèvement des travaux, ils soient reçus juridiquement, et que le procès-verbal de réception soit inscrit au bureau des hypothèques : le privilége alors est dans toute sa force, et date du jour où l'inscription du rapport d'expert a été prise : ainsi, le propriétaire a intérêt à ce que la première inscription soit prise ; mais c'est aux entrepreneurs à requérir la seconde : ces derniers doivent donc s'empresser, aussitôt que leurs travaux sont finis, de présenter requête au tribunal ; il est alors nommé un expert qui prête serment ; sommation est faite à toutes les parties intéressées d'être présentes à cette prestation de serment pour récuser l'expert, s'il y a lieu : le jour fixé par l'expert, il énonce les ouvrages faits, déclare s'ils ont été exécutés suivant les règles de l'art et les conventions faites, fixe les prix, etc., dépose son travail au greffe ; les parties intéressées lèvent une expédition et la font enregistrer.

**1228.** Une des conditions essentielles du privilége de l'architecte et des entrepreneurs, c'est qu'il ne peut s'exercer sur l'estimation des travaux faits, que si ces travaux ont augmenté l'immeuble de cette valeur. Ainsi, par exemple, à la requête du propriétaire, le premier procès-verbal de l'expert fait pour établir le privilége, a porté l'immeuble, tel qu'il était, à 130,000 fr., et les travaux à faire pour lesquels il est institué privilége à 80,000 fr. Après l'exécution des travaux, il faut que l'immeuble soit estimé à la seconde visite de l'expert, à 210,000 fr., pour que le pri-

vilége de 80,000 fr. soit maintenu. Mais je suppose que les travaux montant, en effet, à 80,000 fr., n'aient augmenté l'immeuble que de 30,000 fr., c'est-à-dire que, dans cette seconde expertise, il ne soit porté que pour une valeur de 160,000 fr., et aliéné judiciairement pour cette somme : le privilége se trouverait réduit à cette dernière somme de 30,000 fr., et pour les 50,000 fr. qui seraient dus en plus, on n'aurait plus qu'une simple hypothèque qui datera également de l'inscription du procès-verbal, pour laquelle somme l'entrepreneur sera colloqué à son rang comme les autres créanciers hypothécaires.

La manière la plus exacte d'estimer un immeuble réparé ou augmenté, et de fixer, par conséquent, les droits des privilégiés et des créanciers hypothécaires, est donc de procéder à sa *ventilation*, c'est-à-dire à déterminer dans quelle proportion les ouvrages privilégiés ont augmenté la valeur de l'immeuble à l'époque de l'aliénation; car, au moyen de fausses déclarations sur le prix du terrain, d'exagération sur ses dépenses d'améliorations et d'embellissemens, en faisant croire à des baux fictifs, ou à des espérances sans fondement, que l'expert n'aura pas su apprécier à leur juste valeur, le propriétaire qui a établi le privilége a pu, lors de la première visite, faire donner une valeur plus élevée à sa propriété, ce qui serait au préjudice du privilége, et de l'architecte ou des entrepreneurs qui ont exécuté les travaux. Ainsi, lorsque l'immeuble est aliéné pour un prix qui ne peut couvrir toutes les dettes hypothécaires, on nomme des experts à l'amiable, ou si les parties ne s'accordent pas, le tribunal les nomme d'office : un ordre est ouvert, le privilégié produit son titre, et fait une requête à fin de paiement de ce qui lui est dû pour les ouvrages dont il a augmenté l'immeuble; si aucun créancier inscrit ne fait opposition pendant le délai requis, le privilége est colloqué pour la somme entière de l'estimation;

si elle est contestée, et que l'opposant argumente que l'immeuble n'a pas reçu une augmentation de valeur égale au prix de l'estimation; après le renvoi de la cause, la constitution d'avoués des créanciers, etc., enfin, après toutes les formalités, des experts sont nommés pour opérer la ventilation; leurs fonctions se bornent à déterminer dans quelle proportion les ouvrages privilégiés ont augmenté l'immeuble, et le privilége est réduit en conséquence; ainsi, dans l'exemple proposé plus haut, l'immeuble ayant été vendu par expropriation forcée 160,000 fr., il est reconnu par les experts qu'il valait 190,000 fr., en y comprenant l'augmentation résultant des travaux privilégiés, pour 70,000 fr. L'architecte serait inscrit privilégié pour ces 70,000 fr.; les autres 10,000 fr. seraient colloqués comme simple hypothèque à la même date; ainsi, si la propriété a été adjugée à 160,000 fr., les autres créanciers n'auraient plus à partager que 80,000 fr. (C. P. C. 749 à 780.)

1229. En parlant du privilége de l'entrepreneur, nous entendons aussi celui de plusieurs entrepreneurs ensemble qui exercent chacun une des professions de toutes celles qui concourent à la construction d'un édifice, alors le privilége est établi pour tous ceux dont les travaux ont été constatés par le procès-verbal de réception, et chacun a droit au privilége pour la somme qui lui est due particulièrement dans la somme totale. Ainsi, les subrogés suivent le même régime et les mêmes formalités que lorsqu'il n'y en a qu'un seul; et si la ventilation a réduit la somme de l'estimation, ils se rangent, pour le surplus, au nombre des créanciers hypothécaires, comme le serait l'entrepreneur lui-même.

1230. Entre créanciers privilégiés, la préférence se règle, non par l'ordre des époques auxquelles les priviléges sont acquis, mais par les différentes qualités des privi-

léges, et ceux qui sont dans le même rang sont payés par concurrence. Ainsi, on ne peut établir de préférence entre deux cessionnaires de parties d'une créance privilégiée, quoique la cession faite à l'un soit antérieure à celle de l'autre, lorsque, d'ailleurs, les actes de cession ne contiennent aucune stipulation particulière. (S. 17. 1. 373.)

1231. L'article 2134 du Code civil, portant qu'entre créanciers l'inscription seule donne rang, doit être entendu, en ce sens, que sans inscription l'hypothèque est absolument ineffaçable, de sorte que le créancier hypothécaire non inscrit ne peut pas même primer les chirographaires.

L'inscription prise sur les biens du failli dans les dix jours qui précèdent l'ouverture de la faillite, est nulle, bien que le titre en vertu duquel elle est prise soit antérieur à ces dix jours. (S. 18. 1. 41.)

1232. Sous l'empire du Code civil, les hypothèques soumises à la formalité de l'inscription ne produisent aucun effet, si elles ne sont utilement inscrites.

Ainsi, un créancier privé de rang parmi les créanciers hypothécaires, ne peut être colloqué avant les chirographaires, par cela seul qu'il a une hypothèque non inscrite, et que les autres n'en ont d'aucune espèce. (S. 10. 1. 101.)

1233. Les créanciers porteurs de titres qui leur confèrent hypothèque ne peuvent être rangés dans la classe des créanciers chirographaires, mais au contraire doivent arriver les premiers, encore qu'ils n'aient pris inscription que dans le délai pendant lequel les inscriptions faites sur un failli sont nulles; en d'autres termes, l'hypothèque existe indépendamment de l'inscription : l'inscription ne sert qu'à fixer le rang entre les créanciers hypothécaires. (S. 7. 2. 954.)

1234. L'hypothèque est indivisible, en ce sens qu'elle

ne peut être morcelée et purgée partiellement. (S. 12. 1. 321.)

**1235.** En matière de louage, lorsqu'il y a un bail authentique, ou sous signature privée et enregistré, le privilége du propriétaire, pour tous les loyers dus ou à échoir, pour les réparations locatives et pour toutes les autres obligations du bail, s'étend non-seulement aux meubles et aux marchandises, mais aussi sur les fruits, grains, récoltes et toutes les productions quelconques du fonds donné à bail, et de tous ceux qui seraient déposés dans les granges, greniers et magasins; sur les bestiaux et ustensiles aratoires fournis par le fermier; mais si le bail n'est pas revêtu des formalités qui lui donnent une date certaine, le propriétaire n'a de privilége que pour une année, à partir de l'expiration de l'année courante. (C. C. 2102.) Cependant si, lorsqu'il exercera ce privilége (C. P. C. 661), les loyers antérieurs ne sont pas contestés, il rentre pour le tout dans son droit, et prend rang dans la classe des créanciers hypothécaires, en supposant d'ailleurs la formalité de l'inscription remplie, et s'il y a distribution de deniers immobiliers; mais si cette distribution n'est composée que de sommes mobilières, il vient en concurrence avec les autres créanciers, et après le paiement de tous les créanciers privilégiés, le surplus se distribue proportionnellement entre les autres créanciers.

**1236.** Le privilége du propriétaire s'étend, pour les réparations locatives, non-seulement sur les meubles de son locataire, mais aussi sur ceux des sous-locataires (418), chacun en raison de la portion qu'il occupe. (C. C. 2102.) Le principal locataire ou fermier exerce son recours contre chacun de ses sous-locataires (279. 325-44), puisqu'il est seul responsable, en définitive, de l'exécution entière de son bail; et réciproquement toutes les réparations, qui ne sont pas

locatives, peuvent être réclamées au propriétaire par les locataires et fermiers ; car il doit entretenir en bon état les choses louées ou affermées (293), de manière à ce que le preneur puisse s'en servir à l'usage auquel elles sont destinées. (C. C. 1719.) Si le bailleur s'y refuse, des experts sont nommés (434), et par le jugement qui le condamne, le preneur est autorisé à les faire exécuter, sauf à en retenir le prix sur les loyers échus, ou sur un exécutoire délivré sur le vu des quittances d'ouvriers. Le locataire peut même, en raison de l'état des choses, demander la résiliation du bail, si les réparations étaient assez considérables pour empêcher l'exploitation de l'objet loué. (*Id.* 1724.)

Quant aux meubles, c'est leur valeur qui est la garantie du propriétaire ; ils sont chez lui, et personne n'a le droit de venir les déplacer, tant que les obligations du locataire ne sont pas remplies. (415.)

**1237.** Il y a aussi des priviléges sur des meubles désignés, qui sont spécialement affectés à la dette : tels sont, par exemple, ceux sur la récolte de l'année, et sur le prix de tout ce qui garnit la ferme ou la maison pour le paiement des loyers et fermages (C. C. 2102) ; car ces fruits, qui garantissent au propriétaire la dette du locataire, tiennent immédiatement à sa propriété, et il y a un trop grand rapport entre les fruits et le sol, pour permettre qu'un autre créancier puisse avoir la préférence sur le propriétaire de ce sol.

**1238.** Le privilége du propriétaire sur tous les objets qui garnissent la ferme, s'étend aux bestiaux donnés à cheptel au fermier par un tiers, lorsque la signification du bail à cheptel n'a été faite au propriétaire du domaine affermé que postérieurement à l'introduction des bestiaux dans le domaine. (S. 20. 1. 469.)

1239. Lorsque les meubles vendus n'ont pas été payés, et qu'ils sont encore entre les mains du débiteur, non-seulement il y a privilége, mais si la vente n'a pas eu lieu, la chose reste dans le domaine du vendeur; car bien que, dans ce dernier cas, les droits du vendeur et ceux du propriétaire de la maison semblent en concurrence, ceux du propriétaire de la maison conservent toujours la priorité pour ses loyers.

1240. Le privilége du propriétaire ne s'étend pas sur l'argent monnayé, les bijoux, les billets et effets de commerce (414), mais seulement sur les meubles meublans, comme tapisseries, lits, siéges, tables, pendules, glaces, porcelaines et statues, tableaux faisant partie de la décoration de l'appartement (C. C. 534); il ne s'étend pas non plus sur les meubles loués de confiance dans la maison, comme un piano pour l'usage des locataires, lorsque le propriétaire est prévenu de ce prêt, ni sur ceux qui auraient été déposés à titre de commerce, comme des voitures chez un carrossier, pour les remiser ou les réparer; des meubles chez un ébéniste; des siéges, des draperies chez un tapissier, etc.

1241. Si la location est verbale, le propriétaire n'a de privilége, à Paris, que pour trois termes et celui courant, c'est-à-dire une année (1235) : pour les départemens, on suivra l'usage des lieux.

1242. Il est à observer que le privilége du propriétaire cesse, 1° lorsqu'il a permis au locataire de transporter ses meubles dans une autre maison; 2° lorsque les meubles, garnissant la maison, sont, à défaut du paiement, revendiqués par celui qui les a vendus, et qu'il est prouvé que lui, propriétaire, était instruit que ces meubles n'appartenaient pas à son locataire; 3° et enfin, lorsque ces meubles étaient déjà saisis judiciairement avant leur transport dans

sa maison, et annoncés comme gage acquis au profit du vendeur saisissant. (C. C. 2102.)

**1243.** Les voituriers par terre ou par eau et les aubergistes ont les mêmes droits sur les objets qu'ils ont reçus dans leurs bâtimens ou sur leurs voitures et dans leurs auberges : ces objets étant censés répondre des frais, ils ne peuvent pas être forcés de s'en dessaisir sans paiement.

**1244.** Les créanciers hypothécaires et privilégiés ne sont soumis à aucun des articles du contrat qui tendraient, d'une manière quelconque, à diminuer leurs droits ou à suspendre l'exercice et le recouvrement. (S. 1. 1. 18.)

**1245.** Lorsqu'une personne a hypothèque sur tous les biens présens et à venir de quelqu'un, si ce quelqu'un vient à échanger un immeuble, l'hypothèque générale s'étend, de plein droit, à l'immeuble acquis par l'échange, sans cesser d'exister sur l'immeuble donné en échange. Rien ne s'oppose à cette double hypothèque, sauf les moyens de purgement, réduction, etc. (S. 16. 1. 151.)

**1246.** Le créancier hypothécaire n'est obligé ni de subir la loi des trois quarts en somme des créanciers, ni de venir prendre son paiement dans la caisse de l'union. (S. 2. 1. 222.)

**1247.** Le propriétaire d'un bois *taillis* grevé d'hypothèque, peut en vendre la coupe sans que ses créanciers hypothécaires aient la faculté de s'y opposer ; ces bois sont réputés meubles. (S. 9. 1. 65.)

**1248.** Le créancier hypothécaire ne peut empêcher son débiteur de vendre, sans fraude, les bois en âge d'être coupés. (S. 3. 2. 216.)

**1249.** Le propriétaire d'un immeuble hypothéqué, qui, même avant la saisie immobilière, fait des coupes

extraordinaires de bois, et commet des dégradations, peut être condamné par corps à des dommages et intérêts envers ses créanciers hypothécaires, comme agissant en fraude de leurs droits. (S. 10. 2. 189.)

1250. Les créanciers hypothécaires ont droit aux revenus de l'immeuble, ou aux fermages représentatifs, nonobstant tout paiement anticipé par le preneur. Un tel paiement anticipé des fermages leur est inopposable : il est de plein droit réputé frauduleux. (S. 14. 2. 96.)

1251. Les lois sur le nouveau régime hypothécaire ont anéanti les hypothèques qui frappaient sur les meubles, en même temps qu'elles ont défendu d'en prendre à l'avenir sur cette espèce de biens. (S. 7. 1. 158.)

1252. Les ustensiles d'une manufacture, scellés à fer et à plâtre, sont réputés immeubles, et peuvent être vendus sur expropriation forcée, en même temps que les bâtimens. ( S. 2. 2. 310.)

1253. Les cuves, chaudières et ustensiles d'un teinturier sont immeubles par destination (C. C. 524) ; en conséquence, les créanciers ayant hypothèque sur la maison du teinturier où se trouve son établissement, doivent être colloqués sur le prix des cuves et ustensiles, par préférence aux créanciers chirographaires. (S. 7. 2. 1010.)

1254. Les objets mobiliers placés dans une usine, pour son usage habituel, sont réputés immeubles par destination (C. C. 524), et, comme tels, passibles d'hypothèques, tellement que s'ils sont vendus à part de l'usine, le prix n'en est pas moins affecté aux créanciers hypothécaires, dans l'ordre de leurs rangs et priviléges. (S. 16. 2. 46.)

1255. Quel que soit le possesseur d'un immeuble hypothéqué, les créanciers inscrits conservent toujours leurs

droits, parce que ces droits étant en la chose même, cet immeuble n'a pu être acquis qu'avec ses charges.

Ainsi, le tiers-détenteur doit ou abandonner la chose, ou acquitter toutes les dettes hypothécaires, autrement les créanciers peuvent faire vendre sur lui l'immeuble qui est leur garantie. Si cependant l'hypothèque est générale, le tiers-détenteur peut demander, préalablement à la vente, la discussion des autres biens du débiteur principal; mais il ne le peut pas, si l'hypothèque est spéciale et privilégiée.

1256. Les créanciers hypothécaires doivent être appelés à l'ordre, non-seulement les créanciers inscrits sur le dernier possesseur, mais encore tous ceux inscrits sur les précédens propriétaires.

C'est à l'adjudicataire à donner l'indication de ces créanciers et à faire la procédure nécessaire, pour purger les hypothèques légales. (S. 11. 2. 379.)

1257. Les créanciers inscrits n'acquiescent pas au jugement d'adjudication, par cela seul qu'ils poursuivent l'ordre. (S. 7. 1. 65.)

1258. Lorsque, par un contrat public de vente, il est constaté que l'acheteur a compté son prix aux vendeurs conjointement, les tribunaux ne peuvent déclarer que la vente a été sans prix à l'égard de l'un des vendeurs.—Ce serait porter atteinte à la foi due jusqu'à l'inscription de faux, aux actes authentiques. (S. 13. 1. 9.)

1259. En matière d'ordre, le délai d'un mois pendant lequel les créanciers sont tenus de contredire l'état de collocation qui leur est notifié, est exclusif du terme *à quo*; en d'autres termes, le jour de la notification n'est pas compté.

Il n'est pas nécessaire que les contredits des créanciers soient faits devant le juge-commissaire; ils peuvent être

admis sur le procès-verbal d'ordre déposé au greffe, même après les heures ordinaires du bureau, et jusqu'à minuit inclusivement.

Un état de collocation signifié le 3 juin est utilement contredit au greffe le 3 juillet suivant, à onze heures du soir. (S. 15. 1. 188.)

**1260.** Un créancier colloqué dans un ordre et pouvant l'être encore dans un autre sur les biens d'un même débiteur, peut, avant le jugement sur le premier ordre, se désister de la collocation qu'il a déjà obtenue, et se faire colloquer dans l'autre ordre, sans encourir, de la part des créanciers qui en souffrent, le reproche de collusion avec ceux qui en profitent; surtout si sa première collocation éprouvait quelque discussion. (S. 16. 2. 12.)

**1261.** Le délai fixé par l'article 754 du Code de procédure, pour produire dans l'ordre, n'emporte point déchéance; et les créanciers peuvent faire leur production après ce délai, jusqu'à la clôture de l'ordre, à la charge de supporter les frais occasionés par la production tardive. (S. 18. 2. 307.)

**1262.** Le créancier inscrit qui a été appelé à l'ordre, et qui n'a pas produit dans le délai de la loi, ne peut, lorsque tout est consommé, lorsque les bordereaux de collocation ont été délivrés et soldés, en vertu du jugement d'ordre intervenu légalement, venir après coup critiquer le jugement d'ordre, ni exercer une action en rapport contre les créanciers colloqués. (S. 18. 2. 137.)

**1263.** On ne peut faire résulter une fin de non-recevoir du défaut de production et de contestation à l'ordre, contre le créancier qui n'y a pas été appelé. (S. 15. 2. 169.)

1264. Lorsque, dans un ordre ouvert pour la distribution du prix d'un immeuble vendu par expropriation forcée, l'avoué du saisissant a demandé à être colloqué à son nom personnel, pour les frais, si cette collocation est contestée, c'est l'avoué lui-même, et non le saisissant, qui est partie dans la contestation ; en cas d'appel du jugement qui règle la collocation de l'avoué, c'est lui, et non le saisissant, qui doit être intimé. (S. 19. 2. 134.)

1265. Collocation ne vaut pas paiement à l'égard d'une créance inexigible. — La circonstance que la collocation a eu lieu sur la provocation du créancier, ne peut pas altérer son droit d'hypothèque générale. (S. 8. 1. 291.)

1266. La collocation, même provoquée par le créancier, n'est pas un paiement, ce n'est qu'une indication de paiement ; en conséquence, la caution ne cesse pas d'être obligée, parce que les biens du débiteur principal sont vendus et le créancier colloqué en ordre utile. — Le créancier peut ne pas vouloir profiter de sa collocation pour s'en tenir au cautionnement solidaire. (S. 17. 2. 41.)

1267. L'inscription prise après l'acte de vente, mais avant la transcription, ou dans les quinze jours qui la suivent, donne à l'hypothèque ainsi inscrite tous les effets d'une véritable hypothèque, aux termes des articles 2114 et 2144 du Code civil : l'effet de cette inscription n'est pas uniquement relative à la faculté de surenchère. (S. 7. 2. 323.)

1268. L'inscription hypothécaire prise dans les dix jours qui précèdent la faillite, est nulle, encore qu'il s'agisse d'une hypothèque antérieure. Le créancier hypothécaire, qui n'a pris inscription que dans ces dix jours, est réputé simple chirographaire, et, comme tel, soumis au concordat passé entre le failli et ses créanciers. (S. 7. 2. 329.)

1269. L'article 2146 du Code civil, qui annulle toute inscription prise à l'époque de la faillite, ne s'applique point au cas de déconfiture d'un particulier non négociant; ainsi est valable une inscription hypothécaire, bien que prise au moment même de la déconfiture. (S. 13. 2. 14.)

1270. Des entrepreneurs ne peuvent être colloqués par privilége, en cas d'ouverture d'une contribution, sur la portion du prix représentant le bâtiment pour la construction duquel ils ont participé. (C. R. 30 *décembre* 1825.)

1271. L'usufruit d'un immeuble étant de même nature que cet immeuble même, est susceptible d'être grevé d'hypothèque de même que la nue-propriété; ainsi, les créanciers de l'usufruitier peuvent faire saisir immobiliairement l'usufruit, comme ceux du propriétaire peuvent faire saisir la nue-propriété, et chacun de ces objets peut être vendu par expropriation, et dans les mêmes formes qu'un immeuble. (C. C. 2118.)

1272. Lorsqu'un immeuble soumis à un usufruit est affermé, les créanciers hypothécaires de l'usufruit ont droit de percevoir les fermages, exclusivement aux créanciers chirographaires. A leur égard, ces fermages sont considérés comme immeubles.

En tous cas, et quand même les fermages seraient considérés comme meubles, les créanciers hypothécaires devraient être payés préférablement aux autres, s'ils avaient arrêté les fruits entre les mains des fermiers avant que les créanciers chirographaires eussent fait faire des saisies-arrêts. (S. 11. 2. 319.)

1273. Les priviléges sur les immeubles se conservent par l'inscription au bureau des hypothèques : on n'a pas la même faculté pour les dettes mobilières privilégiées, parce que ces dernières sont souvent peu importantes, et

qu'elles seraient alors absorbées par les frais d'inscription.

**1274.** Lorsqu'il y a lieu de recourir au tribunal pour reporter l'hypothèque sur des fonds autres que ceux cédés, la procédure s'instruit sommairement. (L. 8 *mars* 1810.)

A l'occasion de cet article de la loi de 1810, M. *Delalleau* fait observer que le Code civil, articles 2161 et suivans, donne bien aux débiteurs une action en réduction d'hypothèques, mais ne leur donne pas la faculté de faire reporter l'hypothèque sur d'autres fonds; qu'en conséquence cette transaction est une faculté spéciale accordée dans le seul cas d'expropriation pour utilité publique, qui se justifie par la position particulière dans laquelle l'intérêt général a placé le propriétaire exproprié; car, ici, c'est par force majeure que disparaît le gage que le débiteur a fourni; il est donc juste qu'il puisse, en donnant une nouvelle sûreté, jouir des termes que les conventions ou la loi lui accordent, et qu'il ne soit pas obligé de rembourser soit le capital d'une rente viagère, soit même une rente perpétuelle constituée à un taux avantageux.

**1275.** Si le propriétaire exproprié n'a pas d'autres biens, ou qu'il ne puisse pas opérer la transaction, les créances hypothécaires inscrites sur l'immeuble exproprié sont distribuées sur la somme de l'indemnité, d'après un ordre à faire entre les créanciers inscrits : d'après les règles du droit commun, si l'expropriation n'atteint qu'une partie de l'immeuble, l'on est obligé de faire un ordre pour cette partie seulement; et si le débiteur vend ensuite, il faudra un second ordre. (L. 8 *mars* 1810.)

**1276.** L'acte de concession d'une mine règle les droits du propriétaire de la surface de la mine concédée, ainsi que des inventeurs ou leurs ayans cause, après qu'ils ont été appelés légalement et entendus; la valeur de ces droits est

alors réunie à la valeur du sol, et peut être affectée avec elle aux hypothèques prises par le créancier du propriétaire.

1277. Une carrière * est indépendante du sol : ainsi, du moment qu'elle est concédée, même au propriétaire de la surface, elle est considérée comme une propriété nouvelle sur laquelle de nouvelles hypothèques peuvent être assises, sans préjudice de celles qui auraient été ou seraient prises sur le terrain.

Une mine concédée peut être affectée par privilége, en faveur de ceux qui, par acte légal, ont fourni les fonds pour les recherches et travaux préparatoires de l'exploitation, ainsi que pour la construction et confection des machines nécessaires. En un mot, tous les droits de priviléges et d'hypothèques peuvent être acquis sur la propriété d'une mine ou d'une carrière, comme sur toutes les autres propriétés immobilières, conformément aux dispositions du Code civil, section des *priviléges sur les immeubles*, art. 2103 et suivans. (L. 21 *avril* 1810.)

1278. L'hypothèque qu'un créancier a sur un bien-fonds n'interdit pas au propriétaire la faculté d'y établir des servitudes ; cependant, si ces servitudes étaient de nature à déprécier la propriété, et, par conséquent, à diminuer le gage de la dette, il pourrait être intenté une action contre lui. (C. C. 1188. 2131.)

1279. Pour que le créancier puisse exproprier les biens qu'il a saisis sur son débiteur, il n'est pas nécessaire qu'il ait une hypothèque inscrite, pourvu toutefois

* Une fois pour toutes, lorsque nous disons *carrières*, il faut entendre les mines et les minières, et enfin toutes les excavations faites pour l'extraction des matières métalliques et minérales du sein de la terre.

qu'il ait un titre en vertu duquel il puisse requérir inscription ; en d'autres termes : le débiteur ne peut, en aucun cas, contraindre son créancier qui l'exproprie, à inscrire son hypothèque avant de passer à la vente forcée des biens saisis. (S. 10. 2. 541.)

1280. Le créancier nanti d'un titre hypothécaire, peut exproprier son débiteur, encore même que son hypothèque ne soit pas inscrite : l'inscription n'est nécessaire que pour fixer le rang de l'hypothèque, et lui donner effet à l'égard des tiers. (S. 13. 2. 215.)

1281. Le créancier qui, aux termes de l'article 2169 du Code civil, veut poursuivre l'expropriation d'un immeuble vendu par son débiteur, doit, à peine de nullité, faire à l'acquéreur la sommation voulue par ce même article 2169, quoique la vente ait été faite sous l'empire de la loi du 11 brumaire an VII, et n'ait point été transcrite. (S. 9. 2. 109.)

1282. En matière d'expropriation forcée, la partie saisie, encore qu'elle ait fait défaut en première instance, ne peut, en cause d'appel, proposer, pour la première fois, des nullités de la procédure d'adjudication. (S. 6. 2. 750.)

1283. En matière de saisie immobilière, il doit y avoir unité de poursuites. Tout créancier inscrit, à qui a été faite la notification prescrite par l'article 695 du Code de procédure civile, est réputé partie aux actes de la procédure ultérieure, comme représenté par le saisissant ou créancier poursuivant : ainsi, il ne peut ni intervenir *contre*, en appel, ni se rendre tiers-opposant aux jugemens rendus avec le poursuivant, ni d'aucune manière présenter de son chef des moyens de nullité ; il n'a que la faculté de se faire subroger au cas de fraude et de négligence : il est même douteux qu'il ait le droit d'intervention *pour*.

La signification aux créanciers inscrits, des jugemens rendus avec le poursuivant, n'est pas soumise à la règle d'huissier commis : de tels jugemens, s'ils sont contradictoires avec le poursuivant, ne sont point par défaut avec les créanciers inscrits que le poursuivant représente. (S. 19. 1. 103.)

1284. Le droit que donne l'article 2169 du Code civil, de faire vendre l'immeuble hypothéqué sur le tiers-détenteur, appartient à tout créancier hypothécaire, et n'est pas subordonné à la question de savoir si, lors de la distribution du prix, le créancier poursuivant sera colloqué en ordre utile. Le tiers-détenteur ne peut opposer au créancier poursuivant qu'il ne pourra être colloqué utilement à raison du rang de son hypothèque, et que, par conséquent, il est non recevable par défaut d'intérêt : ce serait intervertir l'ordre des questions à juger, le rang des créanciers ne devant être fixé qu'après expropriation. (S. 18. 1. 173.)

1285. Lorsqu'un immeuble est hypothéqué en totalité au service d'une rente, le créancier a droit de poursuivre le paiement total contre chaque propriétaire partiel de l'immeuble. Le propriétaire partiel assigné ne peut exciper de ce que, même par un événement de force majeure, par exemple, le fait du gouvernement, il est privé de son retour contre les co-débiteurs hypothécaires. (S. 18. 1. 292.)

1286. Lorsqu'un débiteur a vendu l'immeuble hypothéqué au paiement de ses dettes, si le créancier hypothécaire veut poursuivre l'expropriation, c'est au débiteur lui-même, et non à l'acquéreur, que doit être fait le commandement prescrit par l'article 1er de la loi du 11 brumaire an VII. (S. 6. 1. 26.)

1287. Lorsqu'une dette est liquidée par titres authen-

tiques, les discussions qui s'élèvent sur les à-comptes payés au créancier n'empêchent point les poursuites en expropriation forcée, aux termes de l'article 2216 du Code civil. (S. 5. 2. 338.)

1288. L'inscription hypothécaire non renouvelée avant l'expiration des dix ans de sa date, s'anéantit de plein droit. En conséquence, le conservateur des hypothèques ne doit pas comprendre, dans les certificats qu'il délivre, les inscriptions périmées ; et s'il les y comprend, il est tenu de les supprimer et de restituer les droits perçus à cette occasion. (S. 14. 2. 186.)

1289. La prescription de dix ans commencée avant la loi du 11 brumaire an VII, au profit d'un tiers-acquéreur contre un créancier hypothécaire, a cessé de courir après cette loi, à défaut de transcription (le créancier hypothécaire ayant inscrit). (S. 8. 2. 289.)

1290. Il n'est pas nécessaire de renouveler les inscriptions hypothécaires au bout de dix ans, lorsqu'à l'époque du renouvellement le débiteur est en faillite : *à fortiori*, lorsque les biens du failli ont déjà été vendus et que l'état des inscriptions a été produit à l'ordre par les syndics de la faillite. (S. 20. 2. 306.)

1291. La prescription de l'action personnelle opère l'extinction de l'action hypothécaire.

L'exercice de l'action hypothécaire contre le tiers-détenteur n'empêche pas la prescription de courir en faveur du débiteur principal. (S. 17. 2. 373.)

1292. Le défaut de renouvellement au jour fixé rend l'inscription sans effet à l'égard du tiers-détenteur qui avait acquis postérieurement à cette inscription. (S. 15. 2. 23.)

1293. Il n'est pas besoin d'un jugement pour la radiation d'une hypothèque dont le titre est éteint. (S. 9. 2. 224.)

1294. La faculté qu'a un acquéreur d'immeuble de payer les hypothèques dont il est grevé se prescrit par un mois, à compter de la première sommation qui lui est faite par un des créanciers inscrits. (C. C. 2183.)

## ARTICLE XVII.

### DE L'EXPROPRIATION POUR CAUSE D'UTILITÉ PUBLIQUE.

1295. L'État peut exiger le sacrifice d'une propriété pour cause d'intérêt public, *légalement constaté*, mais avec une indemnité *préalable*. (Ch. 9. C. C. 545.)

La création des canaux, des routes de communication, des chemins en fer, de ponts, les percemens de rues, les ports et bassins, la formation de places publiques, et autres grands établissemens publics, protégent le commerce et la circulation, enrichissent les masses en attirant l'industrie, augmentent la prospérité du pays; et, en couvrant le sol de la France de monumens utiles, accroissent notre richesse nationale et contribuent à répandre l'abondance et la vie dans toutes les parties du corps social. Un gouvernement sage ne saurait donc trop étendre sa sollicitude sur tous les projets d'amélioration qui tendent vers ce but; mais l'intérêt particulier opposerait souvent une barrière à ses vues utiles, si les obstacles continuels élevés par l'égoïsme n'étaient détruits par une loi équitable qui protége l'intérêt public sans froisser les intérêts privés, lesquels étant cependant appelés à recueillir les bénéfices d'une entreprise utile à tous, paralyseraient ces entreprises pour en tirer personnellement des produits illicites dont les sommes réunies

seraient une entrave continuelle aux vues bienveillantes de l'administration.

La loi de l'expropriation forcée pour cause d'utilité publique soumet, en conséquence, la propriété que la charte a déclarée inviolable, à un régime exceptionnel qui a sa source dans l'intérêt de la société ; car elle a pour objet un service public : on ne pourrait jamais, sous aucun prétexte et dans aucun cas, être exproprié dans le but d'un intérêt privé. Ainsi, le desséchement des marais (L. 16 *octobre* 1807), le percement d'une route, un canal, une place publique, l'ouverture d'une rue, lorsque le gouvernement le juge nécessaire à la circulation ; l'établissement d'un marché, la construction d'une bourse, d'un hospice, d'un hôtel-de-ville, ou de tout autre édifice, sont des motifs pour déclarer l'expropriation nécessaire, et pour que l'administration, la ville, ou même une compagnie, puissent disposer des domaines des particuliers qui se trouvent dans les limites du sol déclaré utile, après, toutefois, l'observation des formalités imposées par les lois.

**1296.** Mais un théâtre, une fontaine, une église ou un temple protestant, ou d'autre culte, ne sont pas des travaux publics, lorsqu'ils sont entrepris dans l'intérêt d'une commune et payés par elle. (A. C., 29 *août* 1821-17 *avril* 1822.) Les travaux faits sur une route départementale sont travaux publics, lors même qu'une commune en paie une forte partie. (A. C. 25 *avril* 1820, 16 *janvier* 1822.)

**1297.** L'État peut acquérir le terrain qui renferme les matériaux nécessaires à la confection ou réparation des routes et autres travaux publics ; alors c'est une expropriation pour cause d'utilité publique. (L. 16 *sept.* 1807.)

**1298.** L'article 9 de la charte dit textuellement, que l'on ne peut être exproprié pour cause d'utilité publique

qu'avec une indemnité *préalable*. Le Code civil (545) reproduit ce mot *préalable*. La loi admet néanmoins des atermoiemens au paiement de cette indemnité, puisqu'elle ordonne que *si des circonstances particulières empêchent* le paiement, les intérêts en sont dus, et doivent être payés de six mois en six mois, sans que le versement du capital puisse être retardé plus de trois ans, à moins que le propriétaire ne consente à un plus long délai. (L. 8 *mars* 1810.) Or, cette loi réglémentaire, et notamment l'article 19, est en contradiction manifeste avec l'esprit et les dispositions *formelles* de la loi fondamentale et du Code civil.

D'un autre côté, les interminables formalités qui accompagnent une expropriation arrêtent tous les projets utiles; il faut donc qu'à cet égard comme à tant d'autres la législation, en conservant le principe sacré du respect de la propriété, combine ce respect et les garanties qu'il exige avec l'intérêt public, qui réclame aussi la protection des lois.

Aussi a-t-on compris dans la dernière session (1831-32) que notre législation, et particulièrement les lois sur l'expropriation pour cause d'utilité publique, ne sont plus en harmonie avec les besoins de notre époque et les droits incontestables de la propriété *, en assurant aux propriétaires les garanties dont ils ont besoin, et en donnant en même temps à l'administration toutes les facilités qu'elle peut désirer.

**1299.** C'est à l'autorité administrative, en la personne du préfet, qu'il appartient de déterminer l'étendue et les limites de l'expropriation qu'elle requiert (L. 8 *mars* 1810), et de décider si elle est absolue ou si elle peut être modifiée

* Nous donnerons à nos lecteurs les nouvelles dispositions de la dernière loi qui a été présentée aux chambres, lorsqu'elle sera adoptée.

ou restreinte par des servitudes ou par des constructions favorables aux fonds qui restent en la possession des particuliers. (A. C. 19 *octobre* 1825.)

Le projet indicatif des changemens qui nécessitent l'expropriation est publié, affiché et déposé à la mairie. (L. 8 *mars* 1810.)

Cette publication met les propriétaires que l'expropriation atteint, à même de provoquer des améliorations ou même des changemens utiles dans la direction ou dans l'exécution des travaux : ces observations, faites par des personnes qui connaissent parfaitement les localités, et qui sont stimulées par l'amour-propre et par l'intérêt personnel, lorsqu'elles ne portent pas sur des considérations d'intérêt privé, amènent quelquefois des modifications dans les projets qui concourent à les rendre plus avantageux, plus économiques, ou enfin d'un intérêt plus général.

Le plan qui doit servir de base au jugement d'expropriation doit indiquer la superficie exacte des terrains et bâtimens qui y sont soumis par le projet arrêté, et la contenance de chaque parcelle, afin que chacun des propriétaires puisse reconnaître son étendue précise, et qu'il soit préparé au sacrifice que l'intérêt général lui impose, et puisse être guidé dans les réclamations qu'il pourrait former contre la direction ou l'exécution du plan proposé.

Personne ne peut, avec raison, sous prétexte que la levée des plans apporte du trouble à sa possession, diriger une action contre les ingénieurs ou architectes chargés de cette opération préparatoire indispensable pour fixer des alignemens : dans ce cas, l'administration serait fondée à élever le conflit.

**1300.** Pour que le motif d'intérêt public sur lequel repose l'expropriation soit *légalement constaté* (Ch. 9), il faut, 1° que par décision souveraine, c'est-à-dire par une

ordonnance royale rendue sur le rapport du ministre de l'intérieur, de l'avis et sur les désignations du préfet, il soit déclaré *positivement* que le sacrifice de la propriété demandée est de nécessité publique ; 2° que les particuliers que l'ordonnance exproprie ont été mis en demeure de produire leurs contredits et observations ; 3° que l'expropriation soit définitivement prononcée par le tribunal civil ; 4° que l'indemnité soit réglée par expertise contradictoire ; 5° qu'enfin cette indemnité ait été payée au propriétaire évincé *avant la prise de possession*. (C. C. 545.) Si toutes ces formes conservatrices n'étaient pas strictement suivies, l'expropriation ne serait qu'un acte arbitraire du pouvoir, un attentat à la Charte et aux lois, une violation de la propriété. (84. 1298.)

**1301.** L'État n'est tenu d'acquérir que la partie de la propriété dont il a besoin ; néanmoins il y a des exceptions qui tiennent à des considérations d'équité (12), et qui sont consacrées par une disposition formelle de la loi.

**1302.** « Les terrains sont payés à leurs propriétaires et à « dire d'experts, d'après leur valeur avant l'entreprise des « travaux et sans nulle augmentation du prix d'estimation « (L. 16 *septembre* 1807) » ; mais si, l'administration ne prenant qu'une partie de la propriété, le surplus diminue de valeur par cette division, on doit comprendre dans le dédommagement la moins-value de ce surplus. (Delalleau, *Traité de l'expropriation*.) Or, il n'y a point atteinte au droit de propriété, lorsque le propriétaire reçoit une indemnité égale à la valeur de l'immeuble cédé.

**1303.** L'indemnité allouée aux propriétaires dépossédés pour cause d'utilité publique doit être fixée en raison du prix d'acquisition et des impenses, plus de la valeur des immeubles voisins.

Les juges ont le droit d'arbitrer, ayant égard que de raison aux expertises (L. 8 *mars* 1810) : en conséquence ils peuvent réduire l'indemnité, lorsqu'elle leur paraît exagérée.

Le préfet est assimilé aux mineurs. (C. R. *Paris*, 14 *mars* 1828.)

**1304.** C'est à l'autorité judiciaire à prononcer sur les difficultés relatives à la fixation d'une indemnité à laquelle un particulier prétend avoir droit, tant pour la cession d'un terrain dont il aurait été dépossédé pour cause d'utilité publique, qu'à raison des dommages que l'exécution des travaux publics pourrait occasioner sur sa propriété; mais cette autorité excèderait ses pouvoirs en cédant la propriété des parties de routes et de lits de rivière en paiement de cette indemnité. (S. 18. 2. 83.)

**1305.** « Le propriétaire, forcé de démolir sa maison pour rectifier une route, pour élargir une rue, ou pour former une place, sera indemnisé à raison de son terrain et de ses constructions; celui dont la maison ne se relève que parce qu'il a voulu l'abattre, parce qu'elle était tombée en ruine, ou parce qu'elle a été démolie pour cause de vétusté, ne recevra d'autre prix que celui du terrain cédé. Si le propriétaire qui est obligé de reculer sa maison l'exige, l'administration publique achètera la maison ou le terrain, selon les cas qui viennent d'être expliqués, mais d'après la valeur avant l'ouverture ou l'élargissement de la place ou de la rue; ainsi, dans l'un et l'autre cas, on désintéresse avec équité le propriétaire qui aime mieux vendre ses bâtimens ou terrains que de voir modifier sa propriété. » (*Motifs de la loi sur les desséchemens des marais*, 16 *septembre* 1807.)

**1306.** Lorsque l'alignement donné oblige à avancer sur

la voie publique, si le propriétaire se refusait à acquérir la portion qui se trouve devant lui, l'administration peut le déposséder de la totalité de cette propriété. (L. 16 *septembre* 1807.)

1307. Une seule restriction ou empêchement dans l'exercice de nos jouissances suffit pour appliquer les lois sur l'expropriation pour cause d'utilité publique, parce qu'alors on perd réellement une partie de sa propriété.

1308. Les biens des établissemens publics, des hospices, des corporations et autres, qui sont inaliénables pour leurs possesseurs, n'en peuvent pas moins être frappés par les expropriations pour cause d'utilité publique.

1309. On a vu plus haut (1300) que l'expropriation ne s'opère que par l'autorité de la justice, et les parties dont on demande l'expropriation entendues en contradictoire défense; l'indemnité est réglée par les tribunaux, si elle ne peut l'être à l'amiable.

En conséquence, l'expropriation n'est véritablement consommée que lorsque le jugement indiqué par l'article 13 (L. 8 *mars* 1810) est prononcé : jusque-là ce n'est qu'un projet manifesté par des actes administratifs.

Ainsi le jugement d'expropriation suffit pour transmettre *la propriété* à l'État ou aux concessionnaires, mais non *la possession*, qu'ils ne peuvent obtenir qu'après le paiement de l'indemnité que le propriétaire a droit d'exiger avant la dépossession : il ne laisse cependant aux détenteurs expropriés *qu'un droit* à cette indemnité; ainsi, dès que ce jugement n'est pas attaqué, la transmission est définitive et irrévocable, et le propriétaire ne peut plus disposer de son héritage; mais aussi les premiers ne pourraient plus de leur côté l'obliger à le reprendre, si des circonstances ultérieures venaient à rendre la cession inutile; car le jugement d'ex-

propriation représente pour les deux parties un contrat de vente.

**1310.** Les tribunaux ne peuvent juger du mérite et de l'opportunité de la déclaration d'utilité publique, qui est tout-à-fait dans les attributions administratives : ils ne fixent que la valeur des indemnités. (L. 8 *mars* 1810.)

**1311.** « Un des principes les plus certains de la division des pouvoirs, c'est que les tribunaux ne peuvent, en aucune manière, connaître du mérite des actes de l'administration, et encore moins en entraver l'exécution. » (Delalleau, *Traité de l'expropriation.*)

**1312.** Le concours de l'autorité législative n'est pas nécessaire lorsqu'il s'agit de priver quelqu'un de sa propriété pour cause d'utilité publique, aux termes de l'article 545 du Code civil. Dans ce cas, le législateur ne pourrait intervenir avec sûreté et avec dignité, parce que la question de savoir s'il y a utilité publique dans le sens de l'article 545 est une question de fait, dont la solution exige des connaissances locales que n'a pas toujours le législateur, et qu'il ne doit pas se transformer en juge sur des questions qui ne présentent d'ordinaire qu'un mince intérêt. (Av. C. d'État, 1er et 18 *août* 1807.)

**1313.** Lorsque l'administration a provoqué et obtenu l'ordonnance d'expropriation pour cause d'utilité publique, le jugement d'envoi en possession lie également l'administration et le propriétaire évincé autant que le contrat de vente (1309), c'est-à-dire qu'alors ils ne peuvent plus se rétracter ni l'un ni l'autre ; et l'autorité, sous prétexte que par des circonstances ultérieures la propriété ne serait plus nécessaire, ne peut plus obliger le propriétaire à reprendre sa propriété, non plus que ce dernier ne serait pas fondé à la lui contester, les formalités, d'ailleurs, remplies avec lui :

le jugement est donc définitif et exécutoire pour les deux parties, à moins de conventions à l'amiable qui annuleraient la poursuite en expropriation.

1314. L'administration ne doit ordonnancer le paiement des indemnités qu'autant que le jugement est devenu exécutoire, ou a été prononcé en dernier ressort; mais s'il est susceptible d'appel, elle doit consulter l'autorité supérieure pour se faire autoriser à payer, ou différer ce paiement jusqu'à ce que la Cour royale ait prononcé. (*Circ. du dir. des ponts-et-chaussées, 15 juillet 1825.*)

1315. Si c'est une compagnie qui s'est chargée de l'exécution des travaux, et qui s'est obligée à acquérir les terrains sur lesquels ces travaux doivent être exécutés, c'est à elle seule à suivre, en son nom, les instances en réglement d'indemnité, quoique l'État dût un jour profiter de ces acquisitions; et alors une action séparée est dirigée par elle contre chacun des propriétaires atteints par le jugement d'expropriation.

1316. Pour parvenir au jugement d'expropriation, le procureur du roi est saisi par la remise de l'arrêté du préfet.

Si les travaux pour lesquels l'expropriation est requise doivent se faire par des concessionnaires, ils doivent la provoquer aussi auprès de ce magistrat par le ministère d'un avoué; ils supportent alors tous les frais du jugement d'expropriation d'affiches et de publications; mais il faut toujours que l'expropriation soit requise au nom de l'intérêt public: le tribunal vérifie si toutes les formalités ont été remplies, si toutes les formes protectrices de la propriété ont été suivies; mais il ne peut, dans cette première procédure, s'immiscer dans l'examen de l'utilité des travaux projetés, ni de la direction qu'il convient de leur donner, ni enfin déterminer la quotité des indemnités : si le jugement qui intervient autorise le préfet ou les concessionnaires à se

mettre en possession des terrains désignés, ce jugement ainsi que toutes les autres pièces de la procédure sont enregistrés gratis. (L. 8 *mars* 1810.) Si, au contraire, le tribunal refuse l'expropriation, il peut y avoir appel de son jugement à la Cour royale; de même, les propriétaires ont, chacun dans leur intérêt, le droit d'en appeler d'un jugement qui accorde l'expropriation; car, alors, ce jugement est considéré comme rendu par défaut, puisque personne n'était chargé de faire valoir les droits des intéressés; on peut donc craindre que les juges n'aient été induits en erreur, et penser qu'ils s'empresseront de réformer eux-mêmes leur décision, si on leur prouve qu'elle est mal rendue. (C. P. C. 150.)

**1317.** Quelquefois le jugement d'expropriation ne porte que sur une partie de l'immeuble, et le propriétaire prétend que l'administration doit acquérir la totalité de sa propriété, parce qu'elle se trouverait trop morcelée, et que la portion qui lui reste ne peut plus lui être propice; il forme alors opposition en ce sens, et demande que l'expropriation soit étendue à la propriété entière. Nous ferons observer toutefois que cette prétention ne peut être fondée que lorsqu'il s'agit d'une maison d'habitation ou d'un bâtiment quelconque, mais jamais s'il est question d'un terrain nu ou d'un jardin.

**1318.** Si les propriétaires du terrain à exproprier ne pouvaient s'entendre sur l'indemnité, le préfet ne serait pas fondé à entrer en possession en déposant à la caisse des consignations la somme que l'expert du propriétaire même aurait fixée, parce qu'alors cette indemnité resterait encore incertaine, et que la somme consignée ne serait point à la disposition du propriétaire qui, cependant, serait dépossédé; qu'ainsi une telle consignation ne serait qu'une espèce de séquestre judiciaire qui ne peut être as-

similé à un paiement ; que, de plus, l'expertise ne pourrait qu'être imparfaite, si l'état des lieux était changé : dans ce cas, le tribunal nomme d'office trois experts pour y procéder, et, quelle que soit la nature des travaux *, le préfet serait tenu de tous les dommages et intérêts qu'entraînerait la prise de possession prématurée. (*Tribunal de Vouziers, juillet* 1827.)

**1319.** Si ceux à qui les indemnités sont dues refusent d'en recevoir le montant, l'administration doit leur faire des offres réelles de la somme à eux allouée et consigner aussi cette somme, afin de se libérer (C. C. 1257) et de pouvoir prendre possession, le plus tôt possible, de l'immeuble exproprié.

**1320.** L'exproprié peut assigner lui-même le préfet pour voir fixer l'indemnité par le tribunal, s'il tardait à le faire ; mais si c'était l'exproprié qui fit défaut, l'administration pourrait prendre possession huit jours après la signification du jugement d'expropriation ; car, après l'expiration de ce délai légal, elle ferait offre de la somme fixée pour l'indemnité, en effectuerait la consignation, et rien ne pourrait s'opposer ensuite à la prise de possession de l'immeuble condamné : l'opposition qui interviendrait alors ne porterait seulement que sur la question du montant de l'indemnité, et ce ne serait qu'en appel que la décision de prise de possession pourrait être contestée. (C. R. *de Douai*, 2 *décembre* 1824.)

**1321.** L'exproprié, en aliénant ses droits sur l'immeuble ou sur la partie expropriée de l'immeuble, ne cèderait qu'une action en paiement d'indemnité ; il ne peut donc pas donner d'hypothèque sur ces biens ; car, lorsque la décision d'utilité publique est rendue, sa propriété entre dans le

* A moins qu'ils ne soient déclarés *d'urgence*, conformément à la loi du 30 mars 1831. (*Note de l'auteur.*)

domaine public, dès-lors toute hypothèque est purgée. Les inscriptions qui existent sur cet immeuble ne valent plus, en conséquence, que comme opposition sur le prix en indemnité.

Ainsi le propriétaire dépossédé doit, pour recevoir le paiement, produire un certificat du conservateur des hypothèques, portant qu'il n'existe point d'inscriptions : s'il y a des créanciers, le prix est distribué à ceux dont les droits sont légalement établis, jusqu'à concurrence du montant de leurs créances, conformément aux dispositions du Code civil. (*Av. du Min. de la just.*, 23 *juillet* 1805.)

1322. La réclamation est faite par ministère d'avoué sous la forme d'une requête, que le président présente au tribunal de l'arrondissement où les propriétés sont situées, lequel est autorisé à surseoir à l'exécution des travaux, s'il reconnaît que toutes les formalités n'ont pas été rigoureusement observées, c'est-à-dire que les deux arrêtés du préfet et l'ordonnance du roi n'ont pas été rendus. Mais alors le jugement définitif est rendu dans la quinzaine, sur le vu des pièces et des écrits respectifs, et après avoir entendu le procureur du roi. (L., 8 *mai* 1810.) Si, au contraire, les formes voulues par la loi ont été exactement suivies, le tribunal rejette l'opposition et condamne le réclamant aux frais. (C. P. C. 130.)

1323. Les hypothèques, les saisies-arrêts et oppositions sont autant d'obstacles au paiement de l'indemnité entre les mains du propriétaire de l'immeuble ; les sommes dues sont consignées, lors de leur échéance, pour être employées selon les règles du droit commun (L. 8 *mars* 1810), parce que l'État n'est pas tenu de faire la dénonciation de la vente aux créanciers indiquée par les articles 2183-4 du Code civil, puisqu'il n'y a point lieu à surenchérir un immeuble exproprié pour cause d'utilité publique.

1324. La loi (27 *avril* 1825) qui ordonne de vérifier si des soultes ou dettes ont été payées par l'État à la décharge du propriétaire dépossédé, n'établit aucune distinction entre le capital de ces dettes et les intérêts qui en forment l'accessoire ; ainsi, ces intérêts ne doivent pas être retranchés du passif, dont imputation est faite à l'État. (A. C. 22 *août* 1829.)

1325. L'expropriation est un cas de force majeure, qui interdit aux créanciers hypothécaires, aux usufruitiers, locataires et fermiers toute action en dommages et intérêts, pour inexécution des conventions, car toute considération particulière doit fléchir devant des motifs d'intérêt public ; mais tous ces tiers doivent être appelés par le propriétaire à l'opération de la fixation de l'indemnité. (L. 8 *mars* 1810.)

1326. Néanmoins, le droit de réclamation contre l'ordonnance d'expropriation est formellement reconnu, et, dans ce cas, il en est statué en conseil d'État, sur le rapport du ministre de l'intérieur : ainsi, c'est au ministre qui a contre-signé l'ordonnance qu'il faut s'adresser, et, s'il rejette la réclamation, on peut s'adresser au roi par voie de pétition ; mais ce recours ne laisse que peu d'espoir de réussite, et n'est soumis à aucun délai : cependant les intéressés doivent le former le plus promptement possible, dans la huitaine, par exemple. (C. P. C. 175.) Dans tous les cas, les travaux ne seraient pas arrêtés par la nécessité d'obtenir l'approbation du ministère. (L. 16 *septembre* 1807.) Le recours par la voie contentieuse est prohibé. (O. R., 26 *juillet* 1826.)

1327. Les propriétaires de terrains qui sont jugés nécessaires pour l'ouverture d'un chemin vicinal, selon les formes voulues par la loi, sont tenus de les céder au prix

de l'estimation qui en est faite suivant le mode usité pour celle des propriétés particulières destinées au service public. (L. 1^er^ *floréal* an x.)

1328. Il y a lieu, dans ce cas, d'appliquer la loi du 8 mars 1810, pour la déclaration d'utilité publique et l'expropriation : le préfet fait alors rechercher et reconnaître les anciennes limites du chemin déjà existant, après avoir déclaré sa vicinalité : cette déclaration ne peut, dans aucun cas, faire obstacle à ce que la question de propriété soit portée devant les juges compétens.

Lorsque la vicinalité est irrévocablement décidée, les droits de propriété reconnus se résolvent en indemnité ; la déclaration de vicinalité faite par le préfet ne peut être déférée qu'au ministre de l'intérieur ; mais en cette matière, ce recours n'est pas suspensif de sa nature. L'exécution donnée à l'arrêté du préfet par une décision du conseil de préfecture, n'empêche pas que le ministre ne statue sur le recours exercé, et la décision du ministre sur la déclaration de vicinalité est toujours susceptible de recours devant le conseil d'État, par la voie contentieuse. (Ord. 1^er^ *mars* 1826.) Dans tous les cas, l'arrêté du préfet qui déclare la vicinalité, a pour effet de mettre le public *immédiatement* en jouissance du chemin, et de résoudre tous les droits du propriétaire du sol en un droit d'indemnité ; l'autorité judiciaire n'est compétente que pour statuer sur les questions de propriété et de fixation d'indemnité. (Ord. 7 *juin* 1827.)

1329. Les places fortes devant être constamment isolées pour la facilité de la défense, il a été pourvu par plusieurs décrets et réglemens qui fixent en général à un kilomètre (environ 500 toises) la distance à laquelle il ne peut être fait autour des places de guerre ni chemin, ni levée ou chaussée, ni fossés, ni amas de décombres et d'en-

grais, ni travaux quelconques sans l'intervention de l'autorité militaire. (L. 10 *juillet* 1791. Décrets *des* 10 *fructidor* an XIII, 20 *février* et 20 *juin* 1810, 4 *août* 1811.) Il est défendu aussi, sous peine de démolition aux frais du contrevenant, d'élever aucuns bâtimens, clôtures ou autres constructions de quelque nature qu'elles puissent être, dans le même rayon kilométrique des places de guerre et postes militaires de première ligne sur les frontières.

Autour du front des places de deuxième et troisième ligne, et de toutes autres places en arrière des frontières, il ne doit être construit aucun bâtiment en bois, dans le rayon de 200 à 500 mètres; ni être élevé entre la place et la ligne tracée à 200 mètres de la crête des chemins couverts, aucuns bâtimens, clôtures, ni autres constructions, sans avoir rempli les formalités prescrites auprès de l'autorité militaire. (D. 9 *décembre* 1811.)

1330. Quelquefois les besoins impérieux de la sûreté du territoire n'admettent pas, pour établir des redoutes ou d'autres ouvrages de défense, les délais qu'entraînent les formes conservatrices de la loi du 8 mars 1810 : il y a lieu alors à occuper *d'urgence* les terrains qui sont jugés nécessaires aux travaux des fortifications.

Dans ces cas extraordinaires, aussitôt la réception de l'ordonnance du roi, qui déclare en même temps l'utilité publique et l'urgence, le préfet la transmet au procureur du roi, qui ordonne que l'un des juges se transportera sur les lieux avec un expert nommé d'office, et signifie cette visite au maire, lequel convoque les propriétaires intéressés, les usufruitiers, enfin tous ayans-cause, pour y assister, avec la faculté de se faire assister par un expert ou par un arpenteur.

L'agent militaire place alors des piquets pour faire connaître le périmètre du terrain dont l'exécution des travaux nécessitera l'occupation, et l'agent de l'administration des

domaines, de concert avec l'expert désigné par le préfet, lève le plan de circonscription des limites indiquées et des superficies partielles des propriétés particulières qu'elles embrassent; l'expert du tribunal fait alors, contradictoirement avec ceux-ci, l'état descriptif et l'estimation des fonds particuliers, ainsi que de l'indemnité qui sera due pour frais de déplacemens, pertes de récoltes, détérioration d'objets mobiliers et tous autres dommages. (L. 30 *mars* 1831.)

1331. Si les propriétaires consentent à la cession aux conditions proposées par l'administration, il est passé entre eux et le préfet un acte de vente rédigé dans la forme des actes administratifs, dont la minute est déposée aux archives de la préfecture. Dans le cas contraire, le tribunal, jugeant sommairement sans délai et sans frais, détermine 1° l'indemnité de déménagement à payer avant l'occupation; 2° l'indemnité approximative et provisionnelle de dépossession, sauf réglement définitif; et ce jugement autorise le préfet à se mettre en possession en payant la première indemnité à qui de droit, et donne cinq jours au plus au détenteur pour vider les lieux pour des propriétés non bâties, et dix jours pour des bâtimens. (*Même loi.*)

1332. Si l'indemnité provisionnelle n'excède pas 100 fr., elle est payée sans formalité de purge hypothécaire.

1333. L'acceptation de l'indemnité approximative (1331) et provisionnelle ne préjuge rien sur la fixation de l'indemnité définitive; lorsqu'elle dépasse 100 fr., le gouvernement fait transcrire le jugement et purge les hypothèques légales; trois mois après ce jugement, l'indemnité provisionnelle est exigible de plein droit, à moins qu'il n'y ait des inscriptions, des saisies-arrêts ou des oppositions (1323); enfin le tribunal règle l'indemnité définitive, et si elle excède la première, l'excédant est payé selon les règles établies par la loi du 10 mars 1810. (*Id.*)

1334. Lorsqu'il ne s'agira que d'une occupation temporaire (laquelle ne peut avoir lieu que pour les propriétés non bâties), l'indemnité représentative de la valeur locative et du dommage résultant de la dépossession est réglée à l'amiable ou par autorité de justice, et payée par moitié, de six mois en six mois, à qui de droit ; et lors de la remise de ces terrains, l'indemnité due pour les détériorations et la différence de valeur est payée dans les mêmes formes. (L. 30 *mars* 1831.)

Cette occupation temporaire ne peut excéder trois années ; si dans le cours de cette troisième année le propriétaire n'est pas remis en possession, il peut exiger l'indemnité pour cession définitive de l'immeuble, qui alors devient propriété publique : ainsi l'indemnité foncière se règle non pas sur l'état actuel de la propriété, mais sur sa valeur au moment de l'occupation. (*Id.*)

1335. Bien qu'en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique, et aux termes de l'article 545 du Code civil, le propriétaire ne puisse être dépossédé sans une préalable indemnité, néanmoins, l'inobservation de cette formalité tutélaire n'entache pas de nullité l'expropriation qui serait nécessitée par des circonstances impérieuses, surtout si les intérêts du propriétaire ont été mis à couvert par une estimation faite dans les formes prescrites par la loi. (S. 17. 2. 39.)

1336. Si l'administration entreprend des établissemens pour lesquels elle ait besoin d'un terrain appartenant à une commune, elle doit préalablement se conformer à la loi du 8 mars 1810, sur les expropriations pour cause d'utilité publique : ainsi est annulable une décision du ministre de la guerre qui, sans indemnité préalable, étend les limites du terrain militaire sur un emplacement attribué

par une loi à la ville de Metz, pour son agrandissement. (S. 18. 2. 328.)

**1337.** Il n'est pas permis aux agens de l'administration, ni aux entrepreneurs de travaux publics à la charge de l'État ou des communes, de fouiller dans un champ pour y extraire des pierres, du sable ou de la terre, ou autres matériaux nécessaires à la construction ou à la confection des routes, ou pour des constructions publiques, sans que le propriétaire n'ait été justement indemnisé à l'amiable ou à dire d'expert. (L. 6 *octobre* 1791.) Ils ont alors le droit de les prendre dans les endroits le plus à la portée et les moins dommageables, d'après l'indication des ingénieurs ou conducteurs, ou des maires et commissaires-voyers. Ils peuvent prendre et enlever gratuitement, et en vertu d'une simple autorisation du maire, les pierres et cailloux qu'ils trouvent dans les champs dépouillés : s'ils sont clos ou ensemencés, il faut une autorisation du préfet : les entrepreneurs sont toujours responsables du dommage qu'ils causeraient. Ils peuvent aussi prendre de la pierre dans toutes les carrières ouvertes ou à ouvrir, moyennant le paiement du droit de carrière payé aux propriétaires, lequel est déterminé à l'égard des carrières ouvertes, suivant le prix ordinaire des lieux, et, à défaut d'usage établi, à raison d'une charretée sur vingt; pour celles à ouvrir, la moitié de cette quotité. (2^e^ *projet du Code rural.*)

**1338.** Les adjudicataires et entrepreneurs, agissant pour l'administration des ponts-et-chausées, sont autorisés à prendre pour l'établissement ou la réparation des ponts, routes et chaussées, la pierre, le pavé, le sable, et autres matériaux nécessaires à ces travaux dans les *propriétés les plus voisines*, en dédommageant toutefois, de

gré à gré ou à dire d'experts, les propriétaires, de la valeur des héritages dans lesquels ils auront pris lesdits matériaux, à raison de *tant* l'arpent : il est défendu auxdits propriétaires d'apporter aucun trouble ni empêchement dans la recherche, le triage et le transport des matériaux, sous peine de dommages et intérêts. (A. C. 3 *décembre* 1672.)

1339. Lorsqu'une sablière a été désignée par les entrepreneurs comme nécessaire, quant à l'extraction des matériaux, pour les travaux d'une route, et que l'arrêté du préfet a mis le propriétaire en demeure de faire régler l'indemnité qui lui est due, soit de gré à gré, soit à dire d'expert, sauf à faire statuer par le conseil de préfecture, ce propriétaire n'est pas recevable à demander devant le conseil d'État l'annulation de cet arrêté ; mais cet arrêté ne peut être appliqué aux dommages occasionés par une extraction faite pour l'entretien des chemins d'une commune. (O. 4 *juin* 1823.)

1340. Les conseils de préfecture prononcent sur les indemnités dues aux particuliers pour terrains pris ou fouillés pour la construction des chemins, canaux et autres ouvrages publics (L. 28 *pluviôse* an VIII), ainsi que sur les dommages procédant du fait des entrepreneurs de travaux publics (A. C. 30 *mars* 1812), et sur tous les dommages et intérêts dus pour exaction ou dégradation faite sur les propriétés particulières, par les préposés des entrepreneurs de travaux faits au compte du gouvernement ou des communes.

1341. Les tribunaux sont incompétens pour connaître des oppositions formées contre les travaux mêmes. (A. C. 24 *mars* 1824.)

1342. Il est bon de remarquer ici que, par respect

pour la propriété privée, l'autorité ne doit faire l'application des lois d'expropriation qu'avec la plus grande discrétion, et avec une telle réserve que le but, c'est-à-dire l'*utilité publique*, soit parfaitement constatée (Ch. art. 9) et tellement vraie, que tous les administrés en puissent reconnaître l'impérieuse nécessité. (12. 83-4.)

**1343.** Pour que l'expropriation ait lieu, il faut que l'aliénation soit forcée ; car si la cession est volontaire, que ce soit pour un objet d'utilité publique, ou pour tout autre motif, c'est une vente ordinaire. (C. C. 1582.)

**1344.** La cession volontaire de la propriété peut avoir lieu *avant* ou *après* le jugement d'expropriation ; et souvent l'administration, pour se rendre compte des indemnités qu'elle aurait à payer, fait évaluer les terrains compris dans l'expropriation, après avoir fait dresser les plans, et fait offre à chaque propriétaire de l'indemnité qu'elle a déterminée : lorsqu'on y consent, il est dressé acte des conventions arrêtées, dans les formes d'une vente ordinaire (L. 8 *mars* 1810), et cet acte est dressé par-devant notaires (Ord. 1er *août* 1821) et enregistré gratis. (L. 22 *frimaire* an VII.) Cette cession à l'amiable, dont l'acte de vente indique le prix, n'est payée qu'après la purge des hypothèques inscrites ou légales.

**1345.** Lorsque le jugement d'expropriation a été prononcé, il ne reste plus qu'à régler le prix de la propriété ; ce n'est donc plus d'un acte de vente qu'il s'agit, mais simplement d'un réglement d'indemnité. Ainsi le traité qui intervient, lorsque l'on est d'accord sur sa quotité, n'est donc plus qu'un consentement qui interdit toute réclamation ultérieure de la part des deux parties contractantes. (1309.)

**1346.** Lorsque les propriétés d'un particulier sont

grevées de servitude pour utilité publique, et que, par suite, ce particulier a droit à des indemnités, il faut toujours distinguer la question de servitude dont est juge l'administration, et la question d'indemnité dont les tribunaux doivent connaître. Lorsqu'elles sont grevées de servitudes pour l'utilité des places de guerre, les indemnités sont fixées dans les formes prescrites par la loi du 8 mars 1810, et préalablement acquittées, conformément à l'article 9 de la charte constitutionnelle. (S. 19. 2. 193.)

1347. Les lois existantes sur l'expropriation pour cause d'utilité publique soulèvent de graves questions, telles que celles qui suivent et que l'on trouve dans les Recueils de *Sirey*.

L'indemnité doit-elle également être demandée devant les tribunaux, et lorsque c'est l'administration qui doit la payer, et lorsque c'est un simple particulier? (S. 20. 2. 303.)

La loi du 8 mars 1810, qui autorise l'administration à nous exproprier pour utilité publique, autorise-t-elle aussi l'administration à grever nos propriétés des servitudes les plus onéreuses? Les particuliers ne peuvent-ils pas obliger l'administration à acquérir la propriété qu'elle veut dénaturer ou asservir? L'administration peut-elle nous priver du droit de recevoir pour l'expropriation une indemnité fixée par les tribunaux, et nous obliger à ne recevoir, pour dommage ou servitude, qu'une indemnité fixée par elle-même? (S. 20. 2. 240.)

Quel est le sens du mot *propriété* selon l'article 9 de la charte, portant : *L'État peut exiger le sacrifice d'une propriété pour cause d'intérêt public, légalement constaté, mais avec une indemnité préalable?* — La disposition n'est-elle que la confirmation de la loi du 8 mars 1810, sur l'expropriation d'immeubles pour utilité publique?

N'est-elle pas la proclamation solennelle du principe fondamental que sous le règne des lois, et dans un régime où les personnes et les biens ne sont pas le patrimoine du souverain, tous les droits réels des citoyens sont inviolables; et que si la patrie peut en réclamer le sacrifice, ce n'est qu'à charge d'indemnité? Ne s'ensuit-il pas que l'administration nous doit indemnité, chaque fois que, par un réglement ou par un fait administratif, elle grève nos propriétés de servitudes, ou que, de toute autre manière, elle y cause des dommages ou des moins-values? (*Diss.* S. 20. 2. 86.)

Est-il vrai que l'administration puisse imposer aux communes et aux particuliers telles contributions qu'il lui plaît, au moyen de travaux de navigation, de routes, de ponts, de rues, de places, de quais, de digues, de travaux de salubrité, etc.? Est-il vrai que pour cela l'administration n'ait que trois choses à faire : 1° à ordonner les travaux publics comme utiles; 2° à décider elle-même que les propriétés communales ou particulières recueillent de ces travaux une plus-value considérable; 3° à taxer par suite chaque commune et chaque particulier (*Art.* 28 *et suivans de la loi du* 16 *septembre* 1807)? Est-il vrai que les expertises en ce genre sont faites par trois experts, dont deux sont des agens de l'administration (56 *ibid.*)? Est-il vrai que pour ces contributions l'administration procède par voie de contrainte tout aussi bien que lorsqu'il s'agit de contributions établies par la loi? (S. 20. 2. 89.)

Les propriétaires dont les terrains ont été récemment grevés de servitudes dans l'intérêt des places de guerre, pourront-ils réclamer le bénéfice de la loi du 17 juillet 1819? ou bien toute servitude déjà créée par le gouvernement, au détriment des citoyens, doit-elle être réputée justement établie? (S. 19. 2. 193.)

La nouvelle loi proposée aux chambres dans la session

de 1831-2 résoudra sans doute ces questions d'une manière satisfaisante pour l'intérêt de tous, et changera nécessairement le régime de l'expropriation pour cause d'utilité publique ; c'est pourquoi nous avons cru devoir nous borner à indiquer sur ce sujet les principales dispositions des lois des 16 septembre 1807, 8 mars 1810 et 17 juillet 1819, qui sont encore en vigueur ; nous proposant de mettre sous les yeux de nos lecteurs les changemens qu'y apportera la loi nouvelle, aussitôt qu'elle sera promulguée.

Du reste, jusqu'à cette loi tant désirée, les décisions rendues par des décrets antérieurs à la loi du 8 mars 1810, et prononçant l'expropriation, soit explicitement par la désignation des propriétés, soit implicitement par l'adoption des plans qui y sont annexés, doivent recevoir leur exécution selon la loi du 16 septembre 1807, sans qu'il soit besoin de recourir aux tribunaux, conformément à la loi du 8 mars 1810. (Déc. 18 *août* 1810.) Ainsi, pour que la loi du 8 mars 1810 n'ait point d'effet rétroactif, la loi du 16 septembre n'est abrogée qu'en ce qui concerne les mesures relatives à l'expropriation seulement, mais toutes les autres dispositions sont maintenues.

## ARTICLE XVIII.

### DE LA TAXATION FONCIÈRE.

1348. Toutes les propriétés sont imposées suivant leurs nature et qualité, servant à l'évaluation de leurs produits bruts ; mais elles ne sont imposées que sur leur produit net, c'est-à-dire ce produit diminué de toutes les déductions légales, pour frais d'entretien et d'exploitation.

1349. Suivant les dispositions de la loi du 3 frimaire an VII, qui est encore en vigueur pour l'évaluation fon-

cière des propriétés de toutes natures, toutes les maisons d'habitation, quelles qu'elles soient, sont taxées pour impôt foncier sur leur revenu net imposable, lequel est déterminé d'après la valeur locative, calculée sur dix années, sous la déduction d'un quart de cette valeur pour frais d'entretien et de réparations.

Aucune maison ne peut être cotisée au-dessous de ce que le serait le terrain qu'elle enlève à la culture, évalué au double des meilleures terres labourables de la commune, ou, à leur défaut, de la commune la plus voisine, lorsque cette maison n'est élevée que d'un rez-de-chaussée; du triple, si elle a un étage au-dessus, et du quadruple, si elle en a plusieurs : le comble, de quelque manière qu'il soit disposé, ne comptant pour rien.

Si les étages supérieurs n'avaient pas la même superficie de construction que le rez-de-chaussée, il y aurait diminution proportionnelle dans l'évaluation.

Toute maison qui aurait été inhabitée pendant toute l'année, ne serait cotisée qu'en raison des meilleures terres labourables de la commune ou de celle voisine. Dans les villes, elles ne sont évaluées que pour le terrain nu ou destiné à bâtir, de façon qu'une maison qui occuperait un quart d'arpent, ne serait cotisée que sur un produit de 10 fr. si le produit brut d'un arpent de ces terres est évalué à 40 fr.

Quelles que soient les vacances, soit partielles, soit totales, qu'ait éprouvées une maison, elle ne doit être cotisée qu'en raison proportionnelle de son produit effectif de l'année : ainsi le produit brut étant, par exemple, de 8,000 fr. par an, si elle n'a produit réellement que 4,000 fr., à cause des vacances, elle ne sera imposable que sur le produit net de 3,000 fr. pour cette même année.

Les vacances légalement constatées qui peuvent survenir, se calculent, pour une maison locative, d'octobre en

octobre, et la diminution proportionnelle à laquelle le propriétaire a droit, n'est imputée que sur l'année suivante, lors de la formation du rôle.

On n'a pas égard aux baux, lorsqu'ils paraissent au-dessous de la valeur véritable, comparativement aux propriétés voisines.

1350. Si un locataire principal se charge d'acquitter l'impôt foncier, il paie non-seulement cet impôt sur le prix de son bail, mais encore la valeur attribuée à cette taxe même : car c'est un prix qu'il paie véritablement au propriétaire, ou, ce qui est la même chose, à son acquit : ainsi, si ce locataire a loué sa maison 8,000 francs, avec l'obligation de payer l'impôt foncier de 2,000 francs, cela produit 10,000 francs brut, dont le quart déduit, il reste 7,500 francs, sur lequel doit être basé l'impôt foncier à payer par ce locataire.

1351. Les bâtimens servant aux exploitations rurales, comme écuries, bergeries, vacheries, granges, greniers, celliers, pressoirs, etc., sont taxés au rôle des impositions, seulement comme terrain enlevé à l'agriculture, et évalués sur le pied des meilleures terres labourables de la commune, s'il y en a, ou, à leur défaut, de la commune la plus voisine.

1352. Pour les machines, forges, et autres usines, fabriques et manufactures, leur revenu brut est calculé d'après leur valeur locative sur dix années, et le produit net est formé sous la déduction du tiers de cette valeur, à cause des frais de réparations et d'entretien.

Tous les bâtimens à cet usage, nouvellement construits, ne sont soumis à la contribution foncière que la troisième année après leur achèvement ; le terrain seul sera cotisé jusqu'à cette époque comme il l'était avant.

1353. Une maison nouvellement construite ne doit payer l'impôt foncier pendant les deux années qui suivent l'achèvement de sa construction, que de la superficie seulement du terrain qu'elle occupe, considéré comme terrain nu, ou destiné à bâtir. (L. 3 *frimaire* an VII.)

1354. Les bâtimens inhabités pour reconstruction ne sont soumis à la contribution foncière qu'à la troisième année après la reconstruction. (S. 18. 2. 98.)

1355. Les édifices nouvellement construits ou reconstruits ne doivent être soumis à la contribution foncière que la troisième année après leur construction, suivant l'article 88 de la loi du 3 frimaire an VII; la règle s'applique même dans les cas où il y a eu un premier rappel à l'égalité proportionnelle, aux termes de l'article 133 de la loi du 2 messidor an VII. (S. 20. 2. 176.)

1356. Aux termes de la même loi, l'évaluation du revenu imposable des maisons et usines est revisée tous les dix ans.

1357. Les jardins potagers sont évalués pour la cote d'impôt foncier, sur le produit de leur location possible, année commune, prise sur quinze, suivant le même mode que pour les terres labourables (1360); et, dans aucun cas, ils ne peuvent être taxés au-dessous de celui des meilleures terres labourables de la commune, ou de celle la plus voisine.

1358. A l'égard des jardins pittoresques, dits *anglais*, plantés d'arbres non productifs et d'arbustes à fleurs, ainsi que les jardins d'agrément qui contiennent des parterres, quinconces, gazons et pièces d'eau, leur taxe est portée au même taux que la superficie des meilleures terres labourables, comme terrains enlevés à la culture. (L. 3 *frimaire* an VII.)

1359. Les terrains enclos sont évalués comme les terrains non clos d'égale qualité et donnant le même genre de production, en distinguant chaque nature de produit, et en observant de n'avoir aucun égard dans la fixation du revenu, ni à l'augmentation du produit qui pourrait résulter de la clôture, ni enfin aux dépenses d'établissement et entretien de ces clôtures, quelles qu'elles soient.

Un terrain est réputé clos lorsqu'il est entouré d'un mur de 1,30 de hauteur, avec porte ou barrière, ou de palissade ou treillage, d'une haie vive ou sèche, et enfin d'un fossé de 1,30 (4 p.) au moins de largeur, et 65 cent. (2 p.) de profondeur. (L. 6 *octobre* 1791.)

1360. Les terres labourables, même incultes, mais susceptibles de culture, s'évaluent sur leur produit brut, présumé d'après la nature des cultures ordinaires de la commune, ou, à leur défaut, de la commune la plus prochaine; on calcule ensuite quel peut être leur produit total d'une année commune, sur les quinze années antérieures, moins les deux plus faibles et les deux plus fortes, les supposant cultivées sans travaux ni dépenses extraordinaires, avec les alternats et assolemens d'usage : cette année commune ainsi déterminée, on en déduit les frais d'entretien, de culture, d'ensemencement et de récoltes, et le surplus forme le revenu net imposable.

1361. Les vignes s'évaluent sur une année de produit brut, supposées aussi cultivées sans frais extraordinaires, et sur quinze années, comme les terres labourables, en déduisant de ce produit le quinzième du produit brut pour frais de réparations partielles, dépérissement annuel et travaux à faire pendant les années de plantations nouvelles et sans rapport; plus les frais de culture, de récolte, d'entretien, de pressoir et d'engrais. (L. 3 *frimaire* an VII.)

1362. Les prairies naturelles, tant celles mises en coupes que celles conservées sur pied, sont cotisées d'après leur produit brut, année commune, prise sur quinze, comme les terres labourables; et leur produit net est formé en déduisant les frais de récolte et d'entretien.

Les prairies artificielles sont assimilées aux terres labourables d'égale qualité.

1363. Les terrains en pâtis, palus, bas-pré et autres semblables, sous quelque dénomination que ce soit, qui, par l'infériorité du sol ou par d'autres circonstances, ne peuvent servir que de simple pâturage, sont évalués d'après le produit présumé d'une année commune de location faite sans fraude à un fermier, pour en faire consommer les pâturages, sans fourniture de bestiaux ni de bâtimens; et après déduction que l'on fera sur le produit brut d'une année commune des frais d'entretien, on formera du reste le produit net.

1364. Les terres vaines et vagues, les landes et bruyères, enfin les terrains susceptibles d'être annuellement ou périodiquement inondés par les eaux, sont évalués d'après leur produit moyen net, quelque modique qu'il puisse être; et dans tous les cas leur cotisation ne pourra être moindre d'un décime par hectare de superficie.

1365. Lorsque ces terrains vagues seront défrichés et mis en culture, ce n'est qu'après dix années de rapport qu'ils seront imposés sur un autre pied; s'ils sont plantés en vignes, mûriers ou autres arbres fruitiers, après vingt années de plantation; et s'ils étaient déjà en valeur de culture lors de cette plantation, après quinze années; ceux qui seront semés ou plantés en bois, après trente années des semis ou de la plantation; si ces derniers étaient déjà en valeur avant leur plantation, ils ne sont, pendant ces

trente premières années, imposés qu'au quart du taux de terres de mêmes qualité et valeur non plantées.

**1366.** La contribution foncière des marais desséchés n'est pas augmentée pendant les vingt-cinq premières années du dessèchement. A cet effet, les propriétaires qui voudront jouir de cet avantage doivent faire, à la sous-préfecture du lieu dans lequel les biens sont situés, la déclaration des terrains qu'ils veulent ainsi améliorer ; le secrétaire reçoit cette déclaration, et en délivre une copie.

Dans les dix jours le sous-préfet charge le maire de la commune ou son adjoint d'appeler deux répartiteurs, et de faire avec eux la visite des terrains déclarés, de dresser le procès-verbal de leur état actuel, et de le communiquer aux autres répartiteurs, ainsi que la déclaration. Ce procès-verbal, rédigé sans frais et sans timbre, est affiché dans la commune et au chef-lieu de l'arrondissement, afin que les habitans de la commune et même les répartiteurs aient la faculté de faire leurs observations sur la déclaration faite ; et si alors elle ne se trouvait pas sincère, le requérant serait déclaré ne pouvoir jouir des avantages qu'il réclame ; dans tous les cas, il aura droit de recourir au conseil de préfecture.

**1367.** Les bois sont divisés en quatre classes : 1° les *bois taillis*, qui ne sont pas en coupes réglées, sont évalués d'après leur comparaison avec les autres bois semblables les plus voisins ; 2° les *bois en coupes réglées*, d'après le prix moyen de la coupe annuelle, le produit net formé après la déduction des frais d'entretien, de garde et de repeuplement ; 3° tous les *bois au-dessous de l'âge de trente ans*, réputés taillis, lesquels sont évalués conformément aux dispositions qui précèdent des deux premières classes ; 4° *ceux* âgés *de trente ans et plus, non aménagés* en coupes réglées, sont estimés en raison de la valeur au mo-

ment de l'estimation, et cotisés ainsi jusqu'à leur exploitation, sur le pied d'un produit annuel de 2 1/2 p. 100 de cette valeur. Dans les terrains où il se trouverait des arbres fruitiers, soit en bordure, soit épars et disséminés, on n'a égard ni à l'avantage que le propriétaire peut tirer de ces arbres, ni à la diminution qu'ils peuvent causer à la fertilité du sol qu'ils ombragent.

1368. Les semis et plantations de bois, sur le sommet et la pente des montagnes, et sur les dunes, sont exempts de tout impôt pendant vingt ans. (C. F. 225.)

1369. Il y a deux sortes d'étangs, savoir : 1° les étangs permanens ; ceux-ci sont évalués d'abord d'après le produit de la pêche, année commune, par le même mode que les terres labourables, et leur produit net imposable est formé en déduisant les frais de pêche, d'entretien et de repeuplement ; 2° les étangs qui sont alternativement ou périodiquement en étangs et en culture ; ils sont évalués d'après la combinaison faite de ces deux produits, suivant le mode et l'espèce qui conviennent à chacun.

1370. La contribution foncière due par les terrains connus sous le nom de *biens communaux*, tant qu'ils ne sont point partagés, est supportée par les communes et acquittée par elles ; celle due par les propriétés appartenant aux communes, et par les marais et terres vaines et vagues, situés dans leur territoire, qui n'ont aucun propriétaire particulier, ou qui ont été légalement abandonnés, est supportée aussi par les communes ; et pour les terrains qui ne seraient communs qu'à une certaine portion d'habitans de cette commune, la contribution sera acquittée par eux.

1371. Lorsqu'une commune possède des domaines utiles dont chaque habitant profite également, et qui ne sont pas susceptibles d'être affermés, comme bois, pacages

et marais, ou bâtimens servant à un usage commun, et qu'elle n'a pas de revenus suffisans pour payer la contribution due par ces domaines ; cette contribution est répartie en centimes additionnels sur celles foncière, mobilière et somptuaire de tous les habitans. Mais si tous les habitans n'ont pas un droit égal à la jouissance du bien communal, cette répartition est faite par le maire, proportionnellement à ce qui en appartient à chacun, et approuvée par le préfet ; et ceux qui n'auraient aucun droit à cette jouissance seraient naturellement dispensés de la taxe.

1372. Les terrains exploités en capacité et profondeur et par extraction, se divisent, pour la taxation de la contribution foncière, en deux espèces.

Les mines et carrières s'évaluent sur le même pied que les terrains environnans et d'après la superficie occupée par leur exploitation, soit à tranchée ouverte, soit à fossés de lumière.

1373. A l'égard des tourbières, leur évaluation se règle, pour les dix premières années, à un revenu double de celui qu'elles produisaient avant leur exploitation ; et après ces dix années, ces terres ainsi exploitées sont évaluées seulement au même taux que les terrains environnans. (L. 3 *frimaire* an VII.)

1374. Lorsque le prix énoncé dans un acte translatif de propriété ou d'usufruit, à titre onéreux, paraît inférieur à leur valeur vénale comparée avec celle des fonds voisins, la régie de l'enregistrement peut requérir une expertise, dans l'année, à compter du jour de l'enregistrement du contrat de vente. (L. 12 *décembre* 1798.)

FIN DE LA PREMIÈRE PARTIE.

# TABLE DES MATIÈRES

## CONTENUES DANS CETTE PREMIÈRE PARTIE.

FIN DE LA TABLE DE LA PREMIÈRE PARTIE.

